allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Svea Serenad

769631-6731

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svea Serenad, 769631-6731 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

Verksamhetens art och inriktning

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen Svea Serenad, nedan benämns Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att etablera ett långsiktigt samarbete med extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls av Föreningen, leverera basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för Föreningens verksamhet och ekonomi. Härutöver ska entreprenören kunna erbjuda ytterligare tjänster direkt till Föreningens medlemmar.

Till fastigheten hör andel i garage. Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i egen regi eller via parkeringsbolag hyra ut dessa platser till i första hand medlemmarna i föreningen för att på så sätt ytterligare främja medlemmarnas intresse av tjänster med anknytning till boendet

Föreningsfrågor
Föreningens Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-02-10.
aktuella stadgar registrerades 2018-05-24.
Föreningens ekonomiska plan registrerades av bolagsverket 2019-03-15.

Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth	Ordförande	
Björn Isaksson	Styrelseledamot	
Andreas Sundberg	Styrelseledamot	Tom. 2019-01-02
Royem Mohsin	Styrelseledamot	2019-01-02 - 2019-08-22
Andreas Sundberg	Styrelseledamot	2019-08-22 -

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträden samt styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-21. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten.

Revisorer
Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svea Artilleri 26 i Stockholms kommun, med besöksadresserna
Melodislingan 40-52. Föreningen består av 129 bostadsrättslägenheter fördelade på fyra trapphus.

Bostadsarean uppgår till 10 518 kvm och tomtarealen till 8 063 kvm.

Lägenhetsförteckning

Följande lägenhetsfördelning gällde vid upplåtelse av föreningens bostadsrättslägenheter.

Lägenhetstyp	*Antal*
1 rok	5
2 rok	49
3 rok	35
4 rok	25
5 rok	13
6 rok	2
Summa	**129**

Finansiering

Finansieringen har under byggtiden skett via byggnadskreditiv hos Nordea AB. Nordea har även lämnat en bindande offert avseende den långfristiga finansieringen (Bottenlån). Slutplacering beräknas ske under kvartal 4, 2021.

Symfoni och Serenad Lounge

Föreningen är dessutom indirekt ägare till Stockholm Svea Artilleri 28 (3D fastigheten), tillsammans med grannföreningen Brf Svea Symfoni. 3D fastigheten ägs av Symfoni och Serenad Lounge AB (Loungebolaget) som i sin tur ägs till lika delar av Föreningarna. Loungebolaget hyr ut lokalen till Selvaag Pluss Service AB (Pluss Service), som i den cirka 650 kvm stora loungen bedriver boendeservice verksamhet exklusivt riktad till de boende i Föreningarna. Fastighetens adress är Löjtnantsgatan 9A och 9B.

Parkering

Föreningens fastighet Svea Artilleri 26 kommer att ingå en gemensamhetsanläggning för garage (under bildande). Garaget omfattar 151 platser. Föreningens preliminära andelstal är 79/151. Garaget består av två plan och är beläget inom fastigheterna Svea Artilleri 25 och Svea Artilleri 26. Garaget nås via en gemensam garageport vid Löjtnantsgatan 9C och gemensam rampförbindelse mellan garageplanen. Garaget delas och förvaltas gemensamt med grannföreningen Brf Svea Symfoni.

Föreningarna hyr ut garaget till ett för ändamålet gemensamt delägt bolag, Symfoni Parkering AB. Bolaget har i sin tur tecknat ett förvaltningsavtal med en parkeringsoperatör, Parkando AB, vilka sköter uthyrningen av garageplatserna och olika former av tilläggstjänster. Moms tillkommer på hyran för uthyrning av garageplatser till de boende i Föreningarna.

Gemensamhetsanläggningar och servitut under bildande

Detaljplan, exploateringsavtal och fastighetsbildning ställer krav på en hög grad av samverkan mellan kvarterets fastigheter. Föreningens fastighet kommer att ingå i ett flertal gemensamhetsanläggningar och servitut. Anläggningarna omfattas av i huvudsak gata, infart, garage, ledningar, återvinningsrum samt park, lekplats och meloditorget. Servituten omfattas av i huvudsak gång- och cykelväg, trappa från Lidingövägen och brofäste Lidingövägsbron.

En mer detaljerad beskrivning av anläggningarna och servituten, och hur dessa i framtiden kommer att förvaltas, beskrivs i föreningens ekonomiska plan och senare i lantmäteriets anläggningsbeslut.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighet omfattas av Projektbolaget Selveid AB:s företagsförsäkring under byggtiden. Från och med inflyttning har Föreningen tecknat en separat fastighetsförsäkring hos Brandkontoret, som utökas i takt med trapphusens färdigställande. Försäkringen omfattar fullvärde med styrelseansvar samt ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning
Föreningen har anlitat följande leverantörer för förvaltning av fastighet och byggnader:
Ekonomisk och administrativ förvaltning - Projektbolaget Selveid AB under byggtiden. Simpleko (F.d. RB Fastighetsägare (Ingår i Riksbyggen)) under förvaltningsskede.
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel - Veidekke Nära AB (numera Veidekke Eiendom AB)
Fastighetsjour - Etcon/Jourmontör
Vinterunderhåll - Svevia
Trappstädning - Antilop Städ & Byggservice
Återvinning - RagnSells
Hushållsavfall - Stockholm Vatten och Avfall

Övriga fastighetstjänster
Fjärrvärme - Stockholm Exergi
El abonnemang (Nät) - Exergi
Elhandel - Godel
TV/Bredband/telefoni - Telenor
Inbrott- och brandlarm - Sector Alarm
Vatten och avlopp - Stockholm Vatten och avfall

Allmänna utrymmen
I föreningens fastighet finns ett gemensamt återvinningsrum som delas mellan Föreningen, Brf Svea Symfoni och Symfoni och Serenad Lounge AB. Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. I anslutning till fastigheten på gården/melodislingan finns sopkassuner/behållare för hushålls- och matavfall. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källarplan. Förvaring av cyklar finns i källarplan trapphus 9, 11 och 12, melodislingan 40, 48 och 52 som också nås via garaget. Barnvagnsrum finns i varje trapphus.

Kostnader som bostadsrättshavare svarar för direkt eller genom eget abonnemang/avtal
Inre underhåll av lägenheten
Hushållsel
Hemförsäkring
Garageplats
Bredband och IP-telefoni samt tillkommande Tv-kanaler

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bostadshusen
Färdigställande av bostadshusen på fastigheten har pågått under året. Inflyttning av bostadslägenheterna i trapphus 9, melodislingan 40, påbörjades i december 2019. Vidare är inflyttning planerad till mars, maj och augusti för trapphusen 10, 11 och 12, melodislingan 44, 48 och 52. Interimistiska slutbesked från kommunen har erhållits för trapphus 9. Slutgiltigt slutbesked sker när samtliga trapphus är färdigställda. Driftavräkning mellan Föreningen (Beställare) och Projektbolaget Selveid (Entreprenör) kommer preliminärt att ske per den 30 november 2021, innebärande att Entreprenören svarar för samtliga räntor och driftkostnader och tillgodogör sig samtliga intäkter i form av årsavgifter och hyror.

Ekonomisk plan
Under året upprättade föreningens styrelse ekonomisk plan för verksamheten. Planen registrerade hos bolagsverket 2019-03-15. Från och med detta datum påbörjades upplåtelserna med föreningens medlemmar.

Upplåtelse
Vid utgången av räkenskapsåret var 93 av 129 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under början av 2020 har ytterligare 13 lägenheter upplåtits. Följaktligen är 106 lägenheter upplåtna. Marknadsföring och säljaktiviteter pågår för att teckna upplåtelser för de återstående 23 lägenheterna. Projektbolaget Selveid är skyldig att senast 6 månader efter möjlig inflyttning, till insats som framgår av ekonomisk plan, förvärva ej upplåtna lägenheter. På så sätt garanterar Selveid Föreningens egna kapital. I åtagandet ingår också att svara för årsavgifter för dessa lägenheter fram till dagen för utköp och därefter tills överlåtelse sker. Räntekostnader på belopp som överstiger bottenlån ingår också i åtagandet.

Symfoni och Serenad Lounge AB
Bolaget blev under året lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Svea Artilleri 28 som nybildades under 2019 och utgör ett 3D-utrymme inom fastigheten Stockholm Svea Artilleri 25 som ägs av Brf Svea Symfoni.

Gemensamhetsanläggning och ett flertal servitut har bildats för samverkan mellan de två fastigheterna i samband med att 3D-fastigheten bildades. Entreprenadarbeten på fastigheten är färdigställda och slutbesiktigade. Fastigheten har tagits över i drift av bolaget från 2019-08-26.

Aktieägartillskott från föreningen och grannföreningen Brf Svea Symfoni har t.o.m. 2019 skett med vardera 24 275 000 kr tillsammans 48 550 000 kr vilket fullt ut finansierar anskaffningskostnaden för Bolagets fastighet och entreprenad.

Hyresavtal avseende hela lokalen har tecknats med Selvaag Pluss Service AB som tillträtt lokalen 2019-08-26. Selvaag Pluss Service AB bedriver boendeservice verksamhet exklusivt riktad till de boende i Föreningen och Brf Svea Symfoni.
Bolaget är momsregistrerat.

Symfoni Parkering AB
Förvärv av 50% av aktierna i Symfoni Parkering AB har skett från Brf Svea Symfoni till en köpeskilling om 25 000 kr. Föreningen och Brf Svea Symfoni bedriver parkeringsverksamheten tillsammans via det samägda bolaget, Symfoni Parkering AB. Garaget kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning. För uthyrning och administration av garaget har Föreningarna under året tecknat ett förvaltningsavtal med Parkando AB.

Styrelsen i Symfoni Parkering har beslutat att investera i ett elbilsladdningssystem som omfattar 20 platser. Finansieringen sker via lån från delägarna.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 90 st medlemmar.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2019-12-31	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Balansomslutning	1 377 993 569	979 691 456	674 157 820
Soliditet %	14,3	-	-

Disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader	*4,5*		
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat			

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	587 266 044	617 267 844
Pågående nyanläggningar	*7*	543 400 000	315 500 000
		1 130 666 044	932 767 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*8*	24 320 125	11 350 125
		24 320 125	11 350 125
Summa anläggningstillgångar		1 154 986 169	944 117 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 868 500	-
Övriga fordringar	*9*	65 895 518	34 718 384
		124 764 018	34 718 384
Kassa och bank		98 243 383	855 103
Summa omsättningstillgångar		223 007 401	35 573 487
SUMMA TILLGÅNGAR		1 377 993 570	979 691 456
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		196 706 000	-
		196 706 000	-
Summa eget kapital		196 706 000	-
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	1 014 490 433	800 745 433
		1 014 490 433	800 745 433
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		2 272 000	729 000
Övriga kortfristiga skulder	*11*	164 525 137	178 217 023
		166 797 137	178 946 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 377 993 570	979 691 456

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetsförvärvet redovisat enligt redU9.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatteskuld
Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 519 526 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med en bostadsrättsförening är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden.

Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning. Den uppskjutna skatten/latenta skatten beräknas till 111 179 000 kr med utgångspunkt från gällande skattesats 2019.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	*Andel i % av bokfört byggnadsvärde*	*Avskrivningstid i år*	*Avskrivning i % år 1*
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost*	10	120	0,08
Summa	**100**	**92**	**1,39**

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 3 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Pantbrev	165 000 000	165 000 000
Kreditsäkerhet, Brf Svea Serenad, förbindelse till bank undertecknad av Projektbolaget Selveid AB, Selvaag Bolist ASA och Veidekke ASA		
Eventualförpliktelser	-	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Resultat från andelar i dotterbolag

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Värdeöverföring från dotterbolag, redU9	-	542 804 831
Nedskrivning av andelar i dotterbolag, redU9	-	-542 804 831
Summa	**-**	**-**

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	617 267 844	617 267 844
-Omklassificeringar	-30 001 800	-
Vid årets slut	587 266 044	617 267 844
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	**587 266 044**	**617 267 844**
Varav mark	587 266 044	617 267 844
Redovisat värde vid årets slut	**587 266 044**	**617 267 844**

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 519 526 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med en bostadsrättsförening är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden.

Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning. Den uppskjutna skatten/latenta skatten beräknas till 111 179 000 kr med utgångspunkt från gällande skattesats 2019.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Vid årets början	315 500 000	44 700 000
Investeringar	227 900 000	270 800 000
Redovisat värde vid årets slut	**543 400 000**	**315 500 000**

Not 8 Andelar i dotterbolag

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 350 125	-
-Förvärv	-	70 125
-Avyttring	-50 000	-
-Omklassificeringar	25 000	-
-Aktieägartillskott till Symfoni & Serenad Lounge AB	12 995 000	11 280 000
Redovisat värde vid årets slut	**24 320 125**	**11 350 125**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
Symfoni & Serenad Lounge AB/559076-5649/Stockholm	250	50	20 125
			20 125

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fordringar som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen		
Utlägg som ingår i entreprenaden mot Projektbolaget Selveid AB	1 730 022	34 606 664
Kostnader till driftavräkningen mot Projektbolaget Selveid AB	64 165 496	111 720
Summa	**65 895 518**	**34 718 384**

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Byggnadsreditiv Nordea	1 014 490 433	800 745 433
Summa:	**1 014 490 433**	**800 745 433**

Not 11 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Skuld Brf Svea Symfoni	25 000	-
Skuld till Elorgeln 12 Holding AB	-	20 125
Skuld till Projektbolaget Selveid AB	31 528 600	159 943 475
Skuld till Cembalon Holding AB	118 571 537	4 253 423
Inbetalda förskott från kunder	14 400 000	14 000 000
Summa:	**164 525 137**	**178 217 023**

Underskrifter

2020-05-20

Maria Wideroth
Styrelseordförande

Andreas Sundberg
Styrelseledamot

Björn Isaksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-01

Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision i Sverige AB

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Serenad, org.nr. 769631-6731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Serenad för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

allabrf.se

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Serenad för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 1 / 6- 2020

.....

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

allabrf.se