

Årsredovisning för
Brf Sevmund
702001-9043

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8 |
| Noter till resultaträkning | 8-10 |
| Noter till balansräkning | 10-11 |
| Övriga noter | 11 |
| Underskrifter | 12 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sevmund, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|------------------|----------------------|
| Cecilia Gomez | Ledamot, ordförande |
| Daniel Wallemo | Ledamot, sekreterare |
| Kai Lundin | Ledamot, kassör |
| Vanda Mancini | Ledamot |
| Emilia Söderman | Ledamot |
| Susanne Björkman | Suppleant |
| Leif Johansson | Suppleant |
| Thomas Persson | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 protokollförda styrelsemöten. Det konstituerande styrelsemötet hölls 2019-05-12 med den nya styrelsen.

Revisor

Revisor har varit Caroline Ståhlberg, vald av föreningsstämman 2019.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Maria Torgersrud och Marie Andersson.

Medlemsinformation

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (2 § i föreningens stadgar).

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum 2019-05-12. Under mötet bordlades vissa punkter, bland annat revisionsberättelsen. Föreningsstämman fortsatte och avslutades 2019-05-26. Två extra föreningsstämmor hölls under året med anledning av föreslagna stadgeändringar. Föreningen hade vid årets början 51 medlemmar i 38 bostadsrätter. Under året har det tillkommit 6 nya medlemmar. Avgående medlemmar uppgår till 4. Föreningen hade 53 medlemmar vid slutet av 2019 i 38 bostadsrätter.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 38 bostadsrätter har 4 överlåtits under året. Föreningen har 9 lokaler med hyresrätt, varav 1 varit outhyrd under året.

Taxeringsvärdet har gått upp sedan föregående år och uppgår till 40 091 000 kronor, varav byggnadsvärde 22 578 000 kronor och markvärde 17 513 000 kronor.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Domkraften 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Gamla Huddingevägen 417 och 419. Bostadsrättsföreningen Sevmund bildades när fastigheten byggdes år 1958. Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Föreningen har också Anticimex skadedjursförsäkring.

Stadseenlig besiktning av fastigheten har utförts genom vår tekniska förvaltare hos Fastighetsägarna.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Väsentliga händelser under året – styrelsearbetet

Under 2019

- Under 2018 fattade styrelsen beslut om att installera ett nytt passersystem eftersom det befintliga systemet drogs med flera problem och styrelsen ville förenkla från dagens situation med många olika nycklar och lås. Under 2019 tog en projektgrupp inom styrelsen in flera offerter. Styrelsen valde att acceptera en offert från Eyesec.
- Källardörrarna har bytts ut för att möjliggöra installationen av nytt passersystem.
- Soptunnornas skjul har under året förbättrats efter flera fall av åverkan.
- För att efterleva nya bestämmelser om taksäkerhet har flera förbättringar genomförts under året. Bland annat montering av stegar, bryggor, vajer/travers och kantlister.
- Styrelsen har sett över rutiner för andrahandsuthyrning och uppdaterat stadgarna efter beslut från extra föreningsstämma.
- Styrelsen har under året arbetat för att åtgärda en gammal revers och betraktar den nu som preskriberad. Till grund för beslutet finns en rättslig utredning genomförd av jurister på Fastighetsägarna. Det kan även vara så att är skulden är betald i äldre tid med en felaktig bokning. Reversskulden bokas bort i 2019 års bokslut som slutlig åtgärd.
- I samband med en överlåtelse av lgh nr 8 uppstod frågetecken kring ytstorleken som anges i föreningens lägenhetsregister som förvaltas av Fastighetsägarna. Styrelsen anlät fastighetsägarnas jurister för att spåra uppgifternas ursprung och se över föreningens ansvar för informationen i registret.

- Styrelsen har under året sett över bygglovet för att omvandla lokal i 419A till bostadsrätt och anlitat Svensk fastighetsförmedling till att sälja lokalen i befintligt skick, med krav på att köparen inom ett år bygger om enligt föreningens bygglov och klarar en påföljande besiktning. Lokalen har sålts under första halvåret 2020.
- Föreningens förvaltare har på uppdrag av styrelsen följt upp den OVK-kontroll som genomfördes 2016 enligt de föreskrifter som gäller. De lägenheter som hade fått anmärkningar uppmanades att åtgärda felen och en efterkontroll genomfördes.
- Under vintern 2019/2020 upplevde föreningen ordningsstörningar kopplade till en person som tillfälligt bodde i en medlems bostadsrätt. Tack vare dialog mellan styrelsen och den ansvarige bostadsrättsinnehavaren kunde situationen lösas utan att styrelsen behövde agera juridiskt.
- Garageporten har fått service.
- Styrelsen har förtydligat mäklarinformationen på föreningens webbplats om att lägenheterna med uteplats på baksidan endast har nyttjanderätt.
- Enligt föreningens trivselregler är nu grillning endast tillåten på fastighetens innergård, elgrillar undantagna.
- Toalettstol har bytts i källaren i 417A.

Avgifter och hyror

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Resultat och ställning

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
| Nettomsättning (tkr) | 2104 | 1978 | 1910 | 1957 |
| Rörelseresultat (tkr) | 294 | 441 | 461 | 349 |
| Resultat efter finansposter (tkr) | 323 | 319 | 326 | 167 |
| Kassalikviditet (%) | 202 | 206 | 281 | 223 |
| Soliditet (%) | 24 | 22 | 20 | 17 |

Kassalikviditet – förhållandet mellan föreningens kassa- och banktillgodohavanden och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Soliditet – förhållandet mellan eget kapital i balansräkningen och balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 387 000 | 1 654 141 | 1 091 399 | 319 360 | 3 451 900 |
| Resultatdisposition: | | | | | |
| Avsättning till yttre underhåll | | 120 273 | -120 273 | | |
| Balansering i ny räkning | | | 319 360 | -319 360 | |
| Årets resultat | | | | 323 009 | 323 009 |
| Belopp vid årets utgång | 387 000 | 1 774 414 | 1 290 486 | 323 009 | 3 774 909 |

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 290 486 |
| Årets resultat | 323 009 |
| Totalt | 1 613 495 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-----------|
| Att avsätta till fonden för yttre underhåll | 120 273 |
| Att balansera i ny räkning | 1 493 222 |
| Totalt | 1 613 495 |

Aktiviteter inför kommande år 2020/21

- Leverantören genomför installation av nya passersystemet under första kvartalet 2020.
- Översyn av elsystemet ska upphandlas.
- Fortsatt underhåll och åtgärder av tak och skorstenar.
- Möjligheter för en ny webbplats undersöks.
- Översyn och underhåll av trappuppgångar och entréer.
- Gårdsfixardagar vår och höst.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 104 189 | 1 977 746 |
| Övriga rörelseintäkter | | 296 287 | - |
| Summa rörelseintäkter | | 2 400 476 | 1 977 746 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -1 743 672 | -1 149 388 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -31 641 | -64 919 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -55 649 | -46 000 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -276 600 | -276 600 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 107 562 | -1 536 907 |
| Rörelseresultat | | 292 914 | 440 839 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 167 266 | 913 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -137 171 | -122 392 |
| Summa finansiella poster | | 30 095 | -121 479 |
| Resultat efter finansiella poster | | 323 009 | 319 360 |
| Resultat före skatt | | 323 009 | 319 360 |
| Årets resultat | | 323 009 | 319 360 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 13 662 586 | 13 922 686 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | 132 000 | 148 500 |
| Pågående nyanläggningar | | 21 150 | 21 150 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>13 815 736</u> | <u>14 092 336</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>13 815 736</u> | <u>14 092 336</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 200 273 | 97 977 |
| Övriga fordringar | | 369 428 | 367 716 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 48 821 | 52 270 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>618 522</u> | <u>517 963</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | 8 | | |
| Kassa och bank | | 1 268 046 | 1 377 109 |
| Summa kassa och bank | | <u>1 268 046</u> | <u>1 377 109</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 886 568</u> | <u>1 895 072</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>15 702 304</u> | <u>15 987 408</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 387 000 | 387 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 774 414 | 1 654 141 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 161 414 | 2 041 141 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 290 486 | 1 091 399 |
| Årets resultat | | 323 009 | 319 360 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 613 495 | 1 410 759 |
| Summa eget kapital | | 3 774 909 | 3 451 900 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 11 300 000 | 11 867 164 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 300 000 | 11 867 164 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 184 639 | 151 815 |
| Övriga skulder | | 25 278 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 417 478 | 516 529 |
| Summa kortfristiga skulder | | 627 395 | 668 344 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 702 304 | 15 987 408 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 1% | (1%) |
| Byggnadsinventarier | 10% | (10%) |
| Ombyggnad | 2% | - |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 233 596 | 1 233 576 |
| Hyror | 865 301 | 740 074 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 292 | 4 096 |
| | <u>2 104 189</u> | <u>1 977 746</u> |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 25 859 | 21 296 |
| Städning | 45 000 | 41 250 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 29 782 | 3 875 |
| Trädgårdsskötsel | 5 563 | 8 994 |
| Snöröjning | 9 188 | 3 063 |
| Reparationer | 136 726 | 26 704 |
| El | 99 592 | 130 840 |
| Uppvärmning | 350 979 | 359 768 |
| Vatten | 62 244 | 71 123 |
| Sophämtning | 34 645 | 33 363 |
| Försäkringspremie | 47 825 | 40 466 |
| Fastighetsavgift bostäder | 52 326 | 49 469 |
| Fastighetsskatt lokaler | 34 910 | 40 750 |
| Övriga fastighetskostnader | 18 852 | - |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 101 816 | 92 963 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 77 516 | 75 560 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | - | 3 363 |
| Panter och överlåtelser | 5 813 | 5 233 |
| Förvaltningsarvode teknik | 78 664 | 76 677 |
| Teknisk förvaltning utöver avtal | 55 069 | 40 879 |
| Juridiska åtgärder | 51 038 | 15 913 |
| Övriga externa tjänster | 8 810 | 7 839 |
| | <u>1 332 217</u> | <u>1 149 388</u> |
| Underhåll | | |
| Övrigt | 411 455 | - |
| | <u>1 743 672</u> | <u>1 149 388</u> |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 743 672 | 1 149 388 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 14 141 | 7 544 |
| Konsultarvode | - | 40 500 |
| Revisionarvode | 17 500 | 16 875 |
| Summa | <u>31 641</u> | <u>64 919</u> |

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 46 500 | 45 500 |
| Sociala kostnader | 9 149 | 500 |
| | <u>55 649</u> | <u>46 000</u> |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | 5 154 147 | 5 154 147 |
| -Byggnad | 10 656 498 | 10 656 498 |
| -Ombyggnad | 737 000 | 737 000 |
| -Mark | <u>16 547 645</u> | <u>16 547 645</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 624 959 | -2 364 859 |
| -Årets avskrivning enligt plan | <u>-260 100</u> | <u>-260 100</u> |
| | <u>-2 885 059</u> | <u>-2 624 959</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 13 662 586 | 13 922 686 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 22 578 000 | 20 712 000 |
| Mark | <u>17 513 000</u> | <u>11 563 000</u> |
| | 40 091 000 | 32 275 000 |
| Bostäder | 36 600 000 | 28 200 000 |
| Lokaler | <u>3 491 000</u> | <u>4 075 000</u> |
| | 40 091 000 | 32 275 000 |

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | <u>165 000</u> | <u>165 000</u> |
| Vid årets slut | 165 000 | 165 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -16 500 | - |
| -Årets avskrivning på anskaffningsvärden | <u>-16 500</u> | <u>-16 500</u> |
| Vid årets slut | <u>-33 000</u> | <u>-16 500</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 132 000 | 148 500 |

Not 8 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 268 046 | 1 377 109 |
| Summa | 1 268 046 | 1 377 109 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2019-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank | | 1,29% | 5 000 000 | | 5 000 000 |
| Swedbank | 2020-04-24 | 1,25% | 5 000 000 | | 5 000 000 |
| Swedbank | 2023-03-28 | 1,24% | 1 300 000 | 400 000 | 1 700 000 |
| Reversen är preskriberad under 2019 | | | - | | 167 164 |
| | | | 11 300 000 | | 11 867 164 |

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 13 300 000 | 13 300 000 |
| Summa ställda säkerheter | 13 300 000 | 13 300 000 |

Not 11 Eventualförpliktelser

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | - | - |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020-04-29


Cecilia Gomez


Daniel Wallemo




Kai Lundin

Emilia Söderman


Vanda Mancini



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-29


Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sevmund

Org.nr 702001-9043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sevmund 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Lidingö den 29 april 2020



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

