

Årsredovisning
för
Brf Svea Serenad
769631-6731

Räkenskapsåret
2020



Styrelsen för Brf Svea Serenad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-02-10.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2021-01-25.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-16. Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-11.

Mot bakgrund av den samhällssituation som rådde vid tidpunkten för den ordinarie föreningsstämmans genomförande beslutade styrelsen att skjuta fram den ordinarie föreningsstämman till 2020-11-11. Styrelsen ansåg inte att det var lämpligt att hålla en ordinarie föreningsstämma fysiskt under rådande omständigheter kring smittspridning av Covid-19.

Istället hölls en extra föreningsstämma 2020-06-16 för att erhålla stämmans beslut avseende 2 frågor som diskuterats under vårens styrelsemöten. Frågorna som belystes var:

1. Kameraövervakning av gemensamt miljöhus och garage, samt
2. Stadgeändring för att möjliggöra att ersättning för kollektiva tjänster för TV och bredband kan fördelas med lika belopp per lägenhet.

För stadgeändring och giltigt beslut krävdes det två på varandra följande stämmor. På båda stämmorna bifölls styrelsens förslag enligt gällande krav på röstningsmajoritet.

Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth	Ordförande
Björn Isaksson	Styrelseledamot
Andreas Sundberg	Styrelseledamot
Kenneth Chen	Styrelseledamot, Invald 2020-11-11
Åke Westermark	Styrelseledamot, Invald 2020-11-11

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

Styrelsemöten

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 38-52. Föreningen består av 129 bostadsrättslägenheter fördelade på fyra trapphus.

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

Underhåll

Underhållsplan för fastigheten upprättas under 2021.

Lägenhetsfördelning

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

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 ingår i en gemensamhetsanläggning för garage. Garaget omfattar 151 bilplatser och 24 platser för MC/moped. Föreningens 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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår också styrelseansvar och försäkring mot ohyra samt ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har anlitat i huvudsak följande leverantörer för förvaltning av fastighet och byggnader:

Ekonomisk och administrativ förvaltning - Projektbolaget Selveid AB under byggtiden. Simpleko AB (Ingår i Riksbyggen) under förvaltningsskede.
Teknisk förvaltning/Fastighetsskötsel - Veidekke Nära (numera Nordr Sverige AB)
Fastighetsjour - Etcon/Jourmontör
Snöröjning - Två smålänningar AB
Trappstädning - Antilop Städ & Byggservice
Återvinning - RagnSells
Hushållsavfall - Stockholm Vatten och Avfall

Övriga fastighetstjänster

Fjärrvärme - Stockholm Exergi
El abonnemang (Nät) - Ellevio
Elhandel - Godel fr.o.m. april 2021 Uddevalla Energi
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 till varje trapphus som också nås via garaget. Barnvagnsrum finns i varje trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har färdigställande av byggnationen slutförts. Tillträde till trapphus 9 skedde under december 2019 och till trapphusen 10, 11 och 12 etappvis under perioden mars-augusti. Entreprenaden godkändes 2020-09-21 och slutbesked från kommunen erhöles i december 2020.

Laddboxar för elbilsaddning i garaget har utökats till 40. Finansiering har skett via utlåning av delägarna d.v.s. från Föreningen och grannföreningen Brf Svea Symfoni. Naturvårdsverket har lämnat bidrag på cirka 50 % av investeringen.

Kameraövervakning har installerats i garage och återvinningsrum. Skalskyddet från garage till trapphus har förstärkts med Aptus system.

Föreningen har tecknat ett gruppanslutningsavtal med Telenor avseende TV-paket och bredband.

Medlemsinformation

Under perioden har 39 upplåtelser och 22 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 14 andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Samtycke från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand ska föreningen ta ut en särskild avgift. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år (2021 = 4 760 kronor).

Föreningen hade vid årets början 90 medlemmar, tillkommande 127 och avgående 29, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 188 vid årets slut.

Styrelsen har beslutat att inte bevilja flera juridiska personer medlemskap.

Årsavgiften

Som bostadsrättshavare betalas en årsavgift till Föreningen, månadsvis i förskott. Månadsavgiften består av två delar. Månadsavgift enligt andelstal och ett obligatoriskt tillägg för TV och bredband. Den genomsnittliga årsavgiften (andelstal) per kvm boarea och år uppgår till 859 kr. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftutbetalningar såsom vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten med mera. Avgiften täcker också Föreningens räntekostnad, amortering och avsättning till yttre underhållsfond samt service och tillgång till Loungen. Månadsavgiften för TV och bredband uppgår till 284 kr per lägenhet.

Övriga avgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi

Byggnation av föreningens hus har finansierats under byggtiden via byggnadskreditiv hos Nordea, inbetalda förskott och erlagda slutlikvider från medlemmar. Slutplacering av lånen hos Nordea Hypotek skedde 2020-11-27, se gällande villkor i notförteckningen. I samband med att Föreningen placerade lånen beslutade styrelsen att öka amorteringen med motsvarande belopp som sätts av till yttre underhållsfond 620 000 kronor. Således amorterar Föreningen 1 973 000 kronor per år.

Driftavräkning

Driftavräkningsdagen mellan Föreningen (Beställare) och Projektbolaget Selveid AB (Entreprenör) är per den 2020-12-31, innebärande att Entreprenören svarar för samtliga räntor och driftutbetalningar och tillgodogör sig samtliga inbetalningar i form av årsavgifter och hyror. I avräkningsöverenskommelsen ingår även att Entreprenören ska ersätta Beställarens amorteringar samt avsättning till underhållsfond. Dessa händelser motsvarar inte någon post i resultaträkningen varvid de redovisas som motsvarande intäkt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	34	0
Resultat efter finansiella poster	-5 866	0
Soliditet (%)	79,9	14,3
Kassalikviditet (%)	83,4	133,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	196 706 000	0	0	0
Upplåtelse av bostadsrätt	1 005 157 750			
Årets resultat				-5 865 670
Belopp vid årets utgång	1 201 863 750	0	0	-5 865 670

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-5 865 670
behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	620 000
i ny räkning överföres	-6 485 670
	-5 865 670

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		33 851	0
Övriga intäkter		1 345 964	0
Summa rörelsens intäkter		1 379 815	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-9 434	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 236 051	0
Summa rörelsens kostnader		-7 245 485	0
Rörelseresultat		-5 865 670	0
Resultat efter finansiella poster		-5 865 670	0
Resultat före skatt		-5 865 670	0
Årets resultat		-5 865 670	0

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 345 217 699	587 266 044
Pågående nyanläggningar	5	0	543 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 345 217 699	1 130 666 044
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	24 320 125	24 320 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 320 125	24 320 125
Summa anläggningstillgångar		1 369 537 824	1 154 986 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		624 333	0
Övriga fordringar	8	85 720 809	124 764 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	303 290	0
Summa kortfristiga fordringar		86 648 432	124 764 018
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		41 108 344	98 243 383
Summa kassa och bank		41 108 344	98 243 383
Summa omsättningstillgångar		127 756 776	223 007 401
SUMMA TILLGÅNGAR		1 497 294 600	1 377 993 570

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 201 863 750	196 706 000
Summa bundet eget kapital		1 201 863 750	196 706 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-5 865 670	0
Summa fritt eget kapital		-5 865 670	0
Summa eget kapital		1 195 998 080	196 706 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	148 027 000	1 014 490 433
Summa långfristiga skulder		148 027 000	1 014 490 433
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 301 000	0
Leverantörsskulder		376 309	0
Övriga skulder	12	136 144 814	166 797 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 447 397	0
Summa kortfristiga skulder		153 269 520	166 797 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 497 294 600	1 377 993 570

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen lån som förfaller till omförhandling under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas med fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen och 0,4% av taxeringsvärdet för bostadsdelen under uppförande. Efter fastställt värdeår är föreningen befriad från fastighetsskatt och fastighetsavgift för bostadsdelen under femton år.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med vid var tid gällande skattesats för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten har ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet med 518 526 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll eftersom syftet med föreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle föreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Komponent</i>	<i>Andel i % av bokfört byggnadsvärde</i>	<i>Avskrivningstid i år</i>	<i>Avskrivning i %</i>
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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Internet	33 851	0
Driftavräkning	1 345 964	0
	1 379 815	0

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	9 434	0
	9 434	0

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden mark	587 266 044	617 267 844
Omklassificeringar mark	3 059 750	-30 001 800
Ingående anskaffningsvärde byggnad	0	0
Omföring från pågående nyanläggningar	762 127 956	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 352 453 750	587 266 044
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 236 051	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 236 051	0
Utgående redovisat värde	1 345 217 699	587 266 044
Taxeringsvärden byggnader	204 400 000	131 600 000
Taxeringsvärden mark	262 000 000	263 000 000
	466 400 000	394 600 000

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	543 400 000	315 500 000
Nyanskaffningar	218 727 956	227 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	762 127 956	543 400 000
Omföring till byggnad	-762 127 956	0
Utgående ackumulerade omföringar	-762 127 956	0
Utgående redovisat värde	0	543 400 000

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 320 125	11 350 125
Inköp	0	0
Avyttringar	0	-50 000
Omklassificeringar	0	25 000
Aktieägartillskott till Symfoni & Serenad Lounge AB	0	12 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 320 125	24 320 125
Utgående redovisat värde	24 320 125	24 320 125

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn / Org.nr	Säte	Rösträtt andel	Antal andelar	Bokfört värde
Symfoni & Serenad Lounge AB / 559076-5649	Stockholm	50%	250	100 000
Symfoni parkering AB / 559127-5754	Stockholm	50%	50	50 000
				150 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Utlägg inom entreprenad Projektbolaget Selveid AB	0	1 730 022
Driftavräkning Projektbolaget Selveid AB	1 937 165	64 165 496
Momsfordran	10 418 321	0
Fordringar hos Symfoni parkering AB	526 188	0
Fordringar insatser	3 993 635	0
Fordringar Projektbolaget, Selveid AB	68 755 500	58 868 500
Övrig fordran	90 000	0
	85 720 809	124 764 018

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Företald förvaltning	26 250	0
Förutbetald försäkring	101 928	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 112	0
	303 290	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Byggnadskreditiv Nordea			0	1 014 490 433
Nordea	0,70	2021-11-29	13 328 000	0
Nordea	0,79	2023-11-15	50 000 000	0
Nordea	0,89	2024-11-20	50 000 000	0
Nordea	0,98	2025-11-19	50 000 000	0
			163 328 000	1 014 490 433
Varav kortfristig del			15 301 000	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
	165 000 000	165 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Brf Svea Symfoni	0	25 000
Skuld till Projektbolaget Selveid AB	13 210 000	31 528 600
Skuld till Cembalon Holding AB	119 828 814	118 571 537
Inbetalda förskott från kunder	0	14 400 000
Skatteskulder	3 106 000	2 272 000
	136 144 814	166 797 137

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna vattenkostnader	32 472	0
Upplupna uppvärmningskostnader	75 056	0
Upplupna elkostnader	21 225	0
Upplupna räntekostnader	138 343	0
Förutbetalda hyror och avgifter	793 382	0
Övriga upplupna kostnader	386 919	0
	1 447 397	0

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Maria Wideroth
Ordförande

Björn Isaksson

Åke Westermark

Andreas Sundberg

Kenneth Chen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB

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 2020.

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 2020 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. Risker 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, 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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Föregående års föreningsstämma har inte hållits inom stadgeenligt tid, sex månader från balansdagen.

Uppsala den / 2021

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor