

Årsredovisning 2022

Brf Svea Serenad

769631-6731



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVEA SERENAD

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svea Serenad (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 tidsbegränsning. 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 föreningen, tillsammans med externa leverantörer och i lokaler som tillhandahålls av Föreningen, levererar ett basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för Föreningens verksamhet och ekonomi. Härutöver ska entreprenören (Selvaag) erbjuda ytterligare tjänster direkt till Föreningens medlemmar.

Den första styrelsen med representanter från de boende i Svea serenad tillträdde under sommaren 2021. Fokus för styrelsearbetet har legat och ligger fortfarande på fastighetens komplexitet och av tidigare ”byggstyrelsens” tecknade avtal. Styrelsen jobbar även med komplettering med nya avtal för driften av fastigheten. Styrelsen har ett gott samarbete med systerföreningarna Symfoni och Fanfar och följer upp det gemensamma avtalet som har tecknats för den yttre skötseln. Styrelsen har även under året arbetat med ett kostnadsbesparings projekt i syfte att hålla kostnaderna så mycket det går utan att tumma på kvalitén för vår fastighet.

Representanter finns i de båda bolagen, Loungebolaget (Symfoni och Serenad Lounge AB) och Garagebolaget (Symfoni Parkering AB). I vårt samägda Loungebolag ansvarar Selvaag för driften i vår gemensamma lounge. Garagebolaget hanterar uthyrning av garageplatser. Även här finns ett gott samarbete mellan bostadsrättsföreningarna och Parkerings bolaget, liksom med verksamheten i Loungen.

Nyhetsbrev har skickats ut och de finns upplagda på Bostadsrättsföreningens hemsida. Där finns även information om felanmälan, trivselregler med mera.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-02-10.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-11-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Svea Artilleri 26 i Stockholms kommun med besöksadresserna Melodislingan 38-52. Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 10 518 kvm vilka är fördelade på fyra trapphus.

Lägenhetsfördelning:

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Allmänna utrymmen

I föreningens fastighet finns ett gemensamt återvinningsrum som delas mellan föreningarna Brf. Svea Symfoni, Brf. Svea Serenad 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.

Styrelsens sammansättning

Tibor Havas Ordförande
Madeleine Hauser
Svante Sandblom
Åke Westermark
Karl Björnfot
Jacob Thulin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Nordr Sverige AB	Tekniska förvaltning/Fastighetsskötsel
Primär	Fastighetsjour
It Underhåll	Yttre skötsel, snöskottning m.m
Cleanfresh AB	Trappstädning
RagnSells	Återvinning
Telenor	Internet/TV
Ellevio	Elnätbolag
Sector Alarm	Inbrottslarm
Stockholm Vatten och Avfall	Hushållsavfall

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid överlåtelse en expeditionsavgift på 2.5% av prisbasbeloppet.
Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 205 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 989 003	11 177 855	33 851	-
Resultat efter fin. poster	-7 307 987	-6 950 468	-5 865 670	-
Soliditet, %	88	88	80	14
Yttre fond	1 240 000	620 000	-	-
Taxeringsvärde	790 200 000	466 400 000	466 400 000	466 400 000
Bostadsyta, kvm	10 518	10 518	10 518	10 518
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	859	859	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 151	15 341	15 528	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,87	-	-
Belåningsgrad, %	12,04	12,09	12,14	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 213 770 250	-	-	1 213 770 250
Fond, yttre underhåll	620 000	-	620 000	1 240 000
Balanserat resultat	-6 485 670	-6 950 468	-620 000	-14 056 138
Årets resultat	-6 950 468	6 950 468	-7 307 987	-7 307 987
Eget kapital	1 200 954 112	0	-7 307 987	1 193 646 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 056 138
Årets resultat	-7 307 987
Totalt	<u><u>-21 364 125</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	620 000
Balanseras i ny räkning	-21 984 125
	<u><u>-21 364 125</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 989 003	11 177 855
Rörelseintäkter		889 044	144 352
Summa rörelseintäkter		11 878 047	11 322 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 282 437	-5 863 493
Personalkostnader	7	-347 900	0
Övriga externa kostnader	8	-535 205	-397 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 577 580	-10 577 580
Summa rörelsekostnader		-17 743 122	-16 838 973
RÖRELSERESULTAT		-5 865 075	-5 516 766
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		276	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 443 188	-1 433 702
Summa finansiella poster		-1 442 912	-1 433 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 307 987	-6 950 468
ÅRETS RESULTAT		-7 307 987	-6 950 468

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	1 324 062 539	1 334 640 119
Summa materiella anläggningstillgångar		1 324 062 539	1 334 640 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11-12	24 346 937	23 988 581
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 346 937	23 988 581
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 348 409 476	1 358 628 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		663 348	718 545
Övriga fordringar	13	909 939	2 233 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	466 409	399 324
Summa kortfristiga fordringar		2 039 696	3 351 611
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 064 732	4 032 110
Summa kassa och bank		5 064 732	4 032 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 104 428	7 383 721
SUMMA TILLGÅNGAR		1 355 513 904	1 366 012 421

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 213 770 250	1 213 770 250
Fond för yttre underhåll		1 240 000	620 000
Summa bundet eget kapital		1 215 010 250	1 214 390 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 056 138	-6 485 670
Årets resultat		-7 307 987	-6 950 468
Summa fritt eget kapital		-21 364 125	-13 436 138
SUMMA EGET KAPITAL		1 193 646 125	1 200 954 112
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	105 382 000	157 382 000
Summa långfristiga skulder		105 382 000	157 382 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		53 973 000	3 973 000
Leverantörsskulder		683 606	617 997
Skatteskulder		320 000	1 592 000
Övriga kortfristiga skulder		408 201	394 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 100 972	1 099 184
Summa kortfristiga skulder		56 485 779	7 676 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 355 513 904	1 366 012 421

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 032 110	41 108 344
Resultat efter finansiella poster	-7 307 987	-6 950 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	10 577 580	10 577 580
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 269 593	3 627 112
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 311 915	83 296 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 190 530	-134 265 211
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	3 390 978	-47 341 278
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	11 906 500
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	-358 356	331 544
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 000 000	-1 973 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 358 356	10 265 044
Årets kassaflöde	1 032 622	-37 076 234
Likvida medel vid årets slut	5 064 732	4 032 110

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Svea Serenad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83-2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	164 580	164 000
Hysesintäkter, p-platser	1 311 757	1 509 097
Årsavgifter, bostäder	9 031 644	9 033 011
Övriga intäkter	1 370 066	616 099
Summa	11 878 047	11 322 207

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	768 796	400 267
Fastighetsskötsel	123 968	103 545
Selvaag Pluss	2 306 196	2 306 196
Städning	218 363	207 778
Trädgårdsarbete	508 852	263 281
Summa	3 926 175	3 281 068

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	359 264	165 950
Planerat underhåll	0	358 650
Summa	359 264	524 600

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	235 840	252 575
Sophämtning	252 987	222 174
Uppvärmning	583 732	642 063
Vatten	142 654	135 702
Summa	1 215 213	1 252 515

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	189 781	108 728
Fastighetsskatt	156 000	164 000
Kabel-TV	436 004	466 825
Självrisker	0	65 757
Summa	781 785	805 310

Not 7, Personalkostnader	2022	2021
Lagstadgade arb giv avg	56 850	0
Styrelsearvoden	291 050	0
Summa	347 900	0

Not 8, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	117 809	108 926
Förbrukningsmaterial	959	3 162
Revisionsarvoden	17 766	17 153
Övriga förvaltningskostnader	398 672	268 660
Summa	535 205	397 900

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader	6	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 436 829	1 412 078
Övriga räntekostnader	6 353	21 624
Summa	1 443 188	1 433 702

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 352 453 750	1 352 453 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 352 453 750</u>	<u>1 352 453 750</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 813 631	-7 236 051
Årets avskrivning	-10 577 580	-10 577 580
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-28 391 211</u>	<u>-17 813 631</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 324 062 539</u></u>	<u><u>1 334 640 119</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	590 325 794	590 325 794
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	413 200 000	204 400 000
Taxeringsvärde mark	377 000 000	262 000 000
Summa	790 200 000	466 400 000

Not 11, Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 988 581	24 320 125
Revers Symfoni Parkering	607 000	
Återbetalning SoS Lounge	-248 644	-331 544
Utgående restvärde enligt plan	24 346 937	23 988 581

Not 12, Specifikation andelar i koncernföretag

Namn/org nr	Rösträtt andel	Antal andelar	Bokförtvärde
Symfoni & Serenad Lounge AB/559076-5649	50%	250	100 000
Symfoni Parkering AB/559127-5754	50%	50	50 000
			150 000

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	142 514	226 366
Skattekonto	229 533	1 431 629
Övriga fordringar	537 892	575 747
Summa	909 939	2 233 742

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	26 225	6 903
Försäkringspremier	198 078	166 996
Förvaltning	29 111	27 364
Kabel-TV	120 916	109 001
Städning	183	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 896	89 060
Summa	466 409	399 324

Not 15, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2026-11-18	0,92 %	11 328 000	13 328 000
Nordea	2024-11-20	0,89 %	50 000 000	50 000 000
Nordea	2025-11-19	0,98 %	48 027 000	48 027 000
Nordea	2023-11-15	0,79 %	50 000 000	50 000 000
Summa			159 355 000	161 355 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>53 973 000</i>	<i>3 973 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	31 463	24 595
Förutbetalda avgifter/hyror	790 885	790 464
Renhållning	27 563	0
Räntor	135 103	0
Städning	0	21 011
Uppvärmning	89 505	89 770
Utgiftsräntor	0	124 654
Vatten	26 453	21 919
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26 771
Summa	1 100 972	1 099 184

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000
Summa	165 000 000	165 000 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har genomfört en upphandling i December 2022 av TV och Bredband. Telenor är fortsatt leverantör av tjänsterna men vi har förhandlat oss till högre bredband hastighet, från 250 Mbit till 500 Mbit. Priset per medlem ändras från den 1/7 2023 från 284 kr till 199 kr/månad.

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Tibor Havas
Ordförande

Madeleine Hauser

Svante Sandblom

Åke Westermark

Jacob Thulin

Karl Björnfot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6410d883334183cb295ef06a

Finalized at: 2023-03-15 07:47:31 CET

Title: Brf Svea Serenad, 769631-6731 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: ErPm/c1LVF/2ePLzQw/3Gs/g715bUBdDzfChSy8rvAU=

Initiated by: tibor.havas@gmail.com (*tibor.havas@gmail.com*) via BRF Svea Serenad 769631-6731

Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2023-03-15 07:47:30 CET with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- Tibor Havas signed at 2023-03-14 21:51:58 CET with Swedish BankID (19501230-XXXX)
- Karl Björnfot signed at 2023-03-14 21:55:33 CET with Swedish BankID (19810511-XXXX)
- Jacob Thulin signed at 2023-03-14 21:46:43 CET with Swedish BankID (19890521-XXXX)
- Madeleine Hauser signed at 2023-03-15 06:40:41 CET with Swedish BankID (19540124-XXXX)
- Åke Westermark signed at 2023-03-14 21:59:05 CET with Swedish BankID (19600114-XXXX)
- Svante Olov Sandblom signed at 2023-03-15 07:20:30 CET with Swedish BankID (19660909-XXXX)

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-03-15 06:47:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>