



2018/2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Svea Ett

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svea Ett

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Semra Inal Caliskan	Ledamot	
Bengt Olof Larsson	Ledamot	
Evy Brita Christina Sernstad	Ledamot	Flyttar
Björn Leonard Sölving	Ledamot	Avlidit

Bengt Gunnar Lindqvist	Suppleant
Emma Sernstad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Evy Brita Christina Sernstad och Björn Leonard Sölving.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
-------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Ingela Egerfors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BARKARBY 2:29	2015	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.

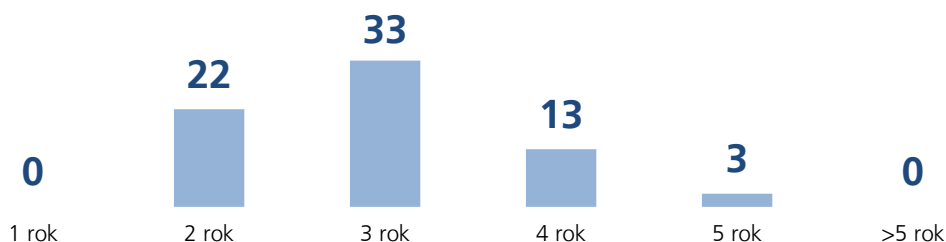
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 676 m², varav 5 442 m² utgör lägenhetsyta och 234 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sushirestaurang	64 m ²	2021-08-31
Hårsalong	61 m ²	2019-01-31
Körskola	63 m ²	2021-02-12
Skräddare/Kemtvätt	46 m ²	2021-03-03

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym	Får användas av husets medlemmar
Bastu	Får användas av husets medlemmar via ett bokningssystem
Grovtvättstuga	Tider bokas på plats
Hobbyrum	Får användas av husets medlemmar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sedumtak	2018 - 2019	Ljungssedum
Bevakning i garage	2016 - 2019	Securitas
Varmvatten	2015 - 2019	Minol Mätteknik
Garageport	2015 - 2019	Hörman
Veckostädning	2015 - 2019	Under utvärdering
Garagestädning	2015 - 2019	Städpoolen
Trädgård	2015 - 2019	Veterankraft
Hissar	2015 - 2019	Schindler

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltare	Driftia Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Bevakning	Securitas AB
Skadedjur	Nomor
Trädgård	Veterankraft
Hiss	Schindler
Varmvatten	Minol Mätteknik
Garageport	Hörman
Fiber	Stadsnätbolaget
Besiktningar	Dekra
Städning	Städpoolen
Gården	Svea Två samfällighetsavtal
El	EON
Fjärrvärme	EON

Föreningens ekonomi

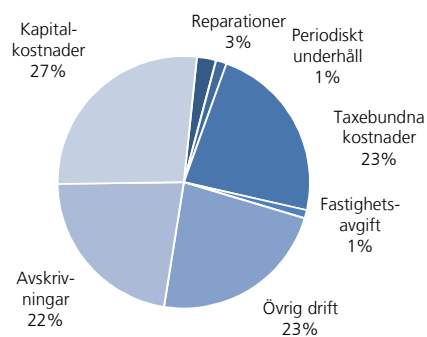
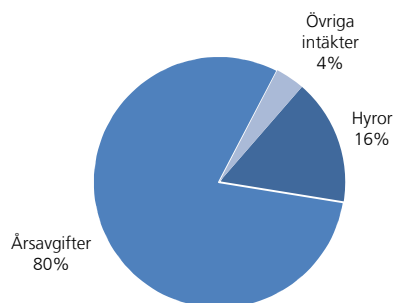
Föreningens ekonomi är god och lån har hittills omplacerats till lägre ränta när löptiden utgått

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-04-01 med 2%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 422 506	4 551 255
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 579 542	4 540 770
Finansiella intäkter	15 277	5 934
Minskning kortfristiga fordringar	0	58 136
Ökning av kortfristiga skulder	0	202 277
	4 594 819	4 807 117
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 882 722	1 772 416
Finansiella kostnader	994 630	1 163 450
Ökning av kortfristiga fordringar	64 455	0
Minskning av kortfristiga skulder	51 265	0
	2 993 072	2 935 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 024 253	6 422 506
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 601 747	1 871 251

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppföljningen av brister konstaterade vid 2-årsbesiktningen har fortgått under verksamhetsåret och är tidskrävande för styrelsen. Punkter kvarstår fortsatt inför 5-årsbesiktningen 2020. Värmecentralen (UC) byggdes om för andra gången efter att det konstaterats att en värmeväxlare varit felmonterad från början. Det har nu slutligen inburit att det inte varit några fler larm och problem kring värmeanläggningen.

En vattenskada i en lägenhet har blivit åtgärdad och en förrådsdörr i garaget utbytt efter skada.

Sedumtaket har blivit renoverat.

Gemensamt med grannföreningen Brf Svea Två har det byggts en sandlåda på innergården och den på nedre gården har renoverats.

Ett handikappanpassat utebord har införskaffats och kommunen har fått föreningens tillåtelse att handikappanpassa dörrar på Karlslundsvägen 13.

Bilpoolen i garaget har avslutats och för den kostnaden har avgiften sänkts.

Utlåningscyklarna blev stulna och därmed avslutades den verksamheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	678	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 788	1 648	1 556	1 445
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 075	13 075	13 075	13 075
Elkostnad/m ² totalyta	39	32	30	34
Värmekostnad/m ² totalyta	61	52	58	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	33	29	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	205	214	204
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	893	786	908	758
Nettoomsättning (tkr)	4 533	4 492	4 663	4 553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 442 m² bostäder och 234 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	159 900 000	0	0	159 900 000
Fond för yttre underhåll	670 158	297 579	0	372 579
S:a bundet eget kapital	160 570 158	297 579	0	160 272 579
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 263 437	-297 579	786 436	1 774 580
Årets resultat	893 065	893 065	-786 436	786 436
S:a fritt eget kapital	3 156 502	595 486	0	2 561 016
S:a eget kapital	163 726 660	893 065	0	162 833 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	893 065
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 561 016
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 579
summa balanserat resultat	3 156 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 156 502
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 533 117	4 491 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 425	49 213
Summa rörelseintäkter		4 579 542	4 540 770
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 555 548	-1 469 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 748	-187 879
Personalkostnader	Not 6	-108 426	-115 168
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-824 402	-824 402
Summa rörelsekostnader		-2 707 124	-2 596 818
RÖRELSERESULTAT		1 872 418	1 943 952
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 277	5 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-994 630	-1 163 450
Summa finansiella poster		-979 353	-1 157 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		893 065	786 436
ÅRETS RESULTAT		893 065	786 436

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	227 402 236	228 226 638
Summa materiella anläggningstillgångar	227 402 236	228 226 638
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	227 452 236	228 276 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	15 681	780
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 002 133	2 412 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	228 681	179 501
Summa kortfristiga fordringar	2 246 495	2 593 052
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 066 067	4 053 308
Summa kassa och bank	6 066 067	4 053 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 312 562	6 646 360
SUMMA TILLGÅNGAR	235 764 798	234 922 998

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 900 000	159 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	670 158	372 579
Summa bundet eget kapital		160 570 158	160 272 579
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 263 437	1 774 580
Årets resultat		893 065	786 436
Summa fritt eget kapital		3 156 502	2 561 016
SUMMA EGET KAPITAL		163 726 660	162 833 595
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	71 155 943	71 155 943
Summa långfristiga skulder		71 155 943	71 155 943
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		118 317	123 780
Skatteskulder		83 860	83 860
Övriga skulder		25 889	17 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	654 129	708 250
Summa kortfristiga skulder		882 195	933 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 764 798	234 922 998

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018-2019	2017-2018
	Årsavgifter	3 667 624	3 690 720
	Hyror lokaler momspliktiga	418 389	385 611
	Hyror garage/parkering moms	228 681	179 501
	Hyror förråd	93 150	126 590
	Hysesrabatt	0	-27 545
	Varmvattenintäkter	125 270	136 666
	Öresutjämning	2	13
		4 533 117	4 491 557

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018-2019	2017-2018
	Fakturerade kostnader	10 555	0
	Fakturerade kostnader moms	11 972	23 914
	Återbäring försäkringsbolag	10 048	9 922
	Övriga intäkter	13 850	15 377
		46 425	49 213

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 749	81 714
	Fastighetsskötsel beställning	23 268	10 563
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 597	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 769	56 889
	Snöröjning/sandning	199	0
	Städning entreprenad	158 744	150 123
	Städning enligt beställning	0	724
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 042
	Hissbesiktning	7 721	8 460
	Gemensamma utrymmen	4 122	5 414
	Gård	8 720	7 684
	Serviceavtal	12 964	20 486
	Förbrukningsmateriel	72 817	38 231
	Brandskydd	12 683	22 039
	Fordon	319	0
		441 674	406 368
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	20 075	0
	Lokaler	411	0
	Gemensamma utrymmen	1 694	0
	Sophantering/återvinning	1 240	0
	Entré/trapphus	938	0
	Lås	20 177	4 894
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 914
	Ventilation	0	7 166
	Elinstallationer	7 776	10 441
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 344	0
	Hiss	8 525	38 717
	Garage/parkering	3 795	3 250
	Skador/klotter/skadegörelse	7 098	0
		91 071	69 382
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	51 480	0
	Ventilation	0	64 891
	Tak	0	27 896
		51 480	92 787
	Taxebundna kostnader		
	El	220 391	180 467
	Värme	345 645	297 363
	Vatten	166 345	185 266
	Sophämtning/renhållning	121 747	112 243
		854 128	775 338
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 745	66 663
	Bredband	8 520	16 901
		75 265	83 564
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 930	41 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 555 548	1 469 369

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	2 494	3 393
	Medlemsinformation	279	525
	Tele- och datakommunikation	7 552	450
	Juridiska åtgärder	0	17 357
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	22 936	22 192
	Föreningskostnader	4 175	5 311
	Styrelseomkostnader	1 194	875
	Fritids- och trivselkostnader	935	449
	Förvaltningsarvode	119 251	115 227
	Administration	8 465	13 046
	Korttidsinventarier	12 159	1 379
	Konsultarvode	27 951	0
	Tidningar facklitteratur	3 551	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	6 400
		218 748	187 879

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 562	92 250
	Kostnadsersättningar	0	259
	Sociala kostnader	17 864	22 659
		108 426	115 168

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	824 402	824 402
		824 402	824 402

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	230 905 944	230 905 944
	Utgående anskaffningsvärde	230 905 944	230 905 944
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 679 307	-1 854 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-824 402	-824 402
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 503 709	-2 679 307
	Planenligt restvärde vid årets slut	227 402 236	228 226 638
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 025 525	66 025 525
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 182 000	73 182 000
	Taxeringsvärde mark	26 011 000	26 011 000
		99 193 000	99 193 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	4 193 000	4 193 000
		99 193 000	99 193 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2019-06-30	Verkligt värde 2019-06-30	Bokfört värde 2018-06-30
	500 aktier i Svea Ett Parkering Ab, 100 % 556893-2767	50 000	50 000	50 000
		50 000	50 000	50 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30		
	Skattekonto	43 572	43 573		
	Klientmedel hos SBC	1 958 186	2 369 198		
	Fordringar	375	0		
		2 002 133	2 412 771		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30		
	Upplupen intäkt Svea Ett Parkering AB	228 681	179 501		
		228 681	179 501		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-30	2018-06-30		
	Vid årets början	372 579	273 386		
	Reservering enligt stadgar	297 579	99 193		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	670 158	372 579		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30	ändringsdag	
	Danske Bank	1,000 %	24 000 000	24 000 000	2021-03-31
	Danske Bank	2,210 %	24 000 000	24 000 000	2020-03-31
	Handelsbanken	0,880 %	23 155 943	23 155 943	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		71 155 943	71 155 943	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			71 155 943	71 155 943	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 155 943 kr.					
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30		
	Fastighetsinteckningar	73 000 000	162 000 000		

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Arvoden	93 750	92 250
	Sociala avgifter	29 456	28 985
	Ränta	242 977	207 987
	Förutbetalda avgifter och hyror	287 946	379 029
		654 129	708 250

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterdörrar som blivit ansatta av väder har slipats och lackats. Hyllor har satts upp i barnvagnsrummen så att man kan lägga upp saker från golvet.

Ett förråd har byggts i en del av cykelrummet för redskap och material som fastighetsskötaren och föreningen brukar.

Avtal har träffats med Bahnhof om kollektivt internet till samtliga lägenheter i samarbete med Brf Svea Två.

Styrelsens underskrifter

LÄRFÄLLA den 22/10 2019

Semra Inal Caliskan
Ledamot

Bengt Olof Larsson
Ledamot

Brita Christina Sernstad
Ledamot


Emma Märtha Marianne Sernstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 22 / 10 2019



Semra Inal Caliskan
Ledamot

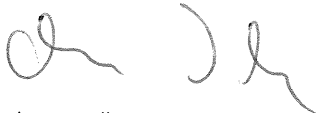


Bengt Olof Larsson
Ledamot



Evy Brita Christina Sernstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 11 2019



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Ett
Org.nr. 769626-1689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Ett för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 30 juni 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 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, förfälskning, 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 Svea Ett för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 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.

Stockholm den 13 november 2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Budget

	Budget 2019/2020	Utfall 2018/2019	Budget 2018/2019
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 690 000	3 667 624	3 691 000
Hyror lokaler momspliktiga	422 000	418 389	390 000
Hyror garage/parkering moms	0	228 681	279 000
Hyror förråd	87 000	93 150	103 000
Varmvattenintäkter	135 000	125 270	170 000
Öresutjämning	0	2	0
Fakturerade kostnader	0	10 555	0
Fakturerade kostnader moms	0	11 972	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 048	0
Övriga intäkter	0	13 850	0
	4 334 000	4 579 542	4 633 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-86 000	-83 749	-84 000
Fastighetsskötsel beställning	-26 000	-23 268	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-18 597	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-22 000	-37 769	-20 000
Snöröjning/sandning	0	-199	-17 500
Städning entreprenad	-157 000	-158 744	-154 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-5 000
Hissbesiktning	-9 000	-7 721	-6 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-4 122	-7 500
Gård	-7 000	-8 720	-6 500
Serviceavtal	-22 000	-12 964	-23 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-72 817	-23 000
Brandskydd	-23 000	-12 683	0
Fordon	0	-319	0
	-389 000	-441 674	-371 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-73 000	0	-80 000
Brf Lägenheter	0	-20 075	0
Lokaler	0	-411	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 694	0
Sophantering/återvinning	0	-1 240	0
Entré/trapphus	0	-938	0
Lås	0	-20 177	-10 000
VVS	0	0	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-25 000
Elinstallationer	0	-7 776	-15 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-19 344	0
Hiss	0	-8 525	-20 000
Tak	0	0	-25 000
Garage/parkering	0	-3 795	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 098	-2 000
Vattenskada	0	0	-18 500
Övrigt	0	0	-30 000
	-73 000	-91 071	-230 500
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-51 480	0
Tak	0	0	-25 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
	0	-51 480	-35 000

Taxebundna kostnader			
El	-188 000	-220 391	-186 000
Värme	-310 000	-345 645	-330 000
Vatten	-186 000	-166 345	-192 000
Sophämtning/renhållning	-117 000	-121 747	-115 000
	-801 000	-854 128	-823 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-66 745	-68 000
Bredband	-18 000	-8 520	-17 000
	-88 000	-75 265	-85 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 930	-42 000
	-42 000	-41 930	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 494	-3 500
Medlemsinformation	-1 000	-279	0
Tele- och datakommunikation	-8 000	-7 552	-500
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 275	-3 500
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-22 936	-23 000
Föreningskostnader	-6 000	-4 175	-17 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 194	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-935	-6 000
Förvaltningsarvode	-122 000	-119 251	-118 000
Administration	-14 000	-8 465	-11 000
Korttidsinventarier	0	-12 159	-2 000
Konsultarvode	0	-27 951	-10 000
Tidningar facklitteratur	-3 500	-3 551	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 530	-6 500
	-192 500	-218 748	-224 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-61 500	-90 562	-92 250
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-17 864	-28 984
	-82 500	-108 426	-121 234
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-825 000	-824 402	-825 000
	-825 000	-824 402	-825 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 493 000	-2 707 124	-2 757 234
RÖRELSERESULTAT	1 841 000	1 872 418	1 875 766
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	15 233	15 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
Låneräntor	-1 165 000	-994 630	-1 118 000
	-1 165 000	-979 353	-1 103 000
RESULTAT	676 000	893 065	772 766