

# Årsredovisning 2023

## Brf Svea Serenad

769631-6731



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea Serenad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1.
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 3.
Flerårsöversikt .....	s. 4.
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4.
Förändringar i eget kapital .....	s. 5.
Resultatdisposition .....	s. 5.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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 kommer 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### 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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svea Artelleri 26 på adressen Melodislingan 38-52 i Stockholm. Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 10 518 kvm.

### Lägenhetsfördelning:

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

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Tibor Havas	Ordförande
Åke Westermark	Styrelseledamot
Jacob Thulin	Styrelseledamot
Madeleine Hauser	Styrelseledamot
Svante Sandblom	Styrelseledamot

### Valberedning

Lars Häggström  
Harald Wessman

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi har under året amorterat 2 miljoner enligt plan och dessutom amorterat en extra miljon = 3 miljoner under 2023. Ett av våra lån lades om i mitt på November och på detta lån amorterade vi den extra miljonen. Räntan för detta lån på 49 miljoner efter amortering hamnade på 4,57 % och kommer påverka våra cash flow under 2024 på ett negativt sätt. Styrelsen beslutade således att höja avgiften med 10 % from den 1/1-2024 vilket meddelades vid ett separat informationsmöte i December 2023.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har beslutat att använda Primär som fastighetsförvaltare för 2023 och tills vidare.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 206 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 202 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift med 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Vid en eventuell andrahandsupplåtelse uttages en årlig avgift med 10% av prisbasbeloppet (2024 =5 730 kr per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 031 349	11 878 039	11 177 855	33 851
Resultat efter fin. poster	-8 372 532	-7 307 987	-6 950 468	-5 865 670
Soliditet (%)	88	88	88	80
Yttre fond	1 860 000	1 240 000	620 000	-
Taxeringsvärde	790 200 000	790 200 000	466 400 000	466 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	894	900	901	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,3	79,7	83,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 865	15 151	15 341	15 528
Skuldsättning per kvm totalyta	13 446	13 704	13 876	14 046
Sparande per kvm totalyta	197	281	343	118
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	50	55	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	12	12	-
Energikostnad per kvm totalyta	105	83	89	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	0,90	0,87	-
Räntekänslighet (%)	16,62	16,83	17,03	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2 205 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen den 1/1 2024 höjt avgifterna med 10%.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 213 770 250	-	-	1 213 770 250
Fond, yttre underhåll	1 240 000	-	620 000	1 860 000
Balanserat resultat	-14 056 138	-7 307 987	-620 000	-21 984 125
Årets resultat	-7 307 987	7 307 987	-8 372 532	-8 372 532
<b>Eget kapital</b>	<b>1 193 646 125</b>	<b>0</b>	<b>-8 372 532</b>	<b>1 185 273 593</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 984 125
Årets resultat	-8 372 532
<b>Totalt</b>	<b>-30 356 657</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	620 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-81 959
Balanseras i ny räkning	-30 894 698
	<b>-30 356 657</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 031 349	11 878 039
Övriga rörelseintäkter	3	133 679	9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 165 028</b>	<b>11 878 047</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-7 541 676	-6 282 437
Övriga externa kostnader	8	-689 971	-535 205
Personalkostnader	9	-163 153	-347 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 577 580	-10 577 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 972 380</b>	<b>-17 743 122</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 807 352</b>	<b>-5 865 075</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 927	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 646 107	-1 443 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 565 180</b>	<b>-1 442 912</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 372 532</b>	<b>-7 307 987</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 372 532</b>	<b>-7 307 987</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	1 313 484 959	1 324 062 539
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 313 484 959</b>	<b>1 324 062 539</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	24 141 293	24 346 937
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 141 293</b>	<b>24 346 937</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 337 626 252</b>	<b>1 348 409 476</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		309 740	663 348
Övriga fordringar	13	510 668	909 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	490 405	466 409
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 310 813</b>	<b>2 039 696</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 891 109	5 064 732
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 891 109</b>	<b>5 064 732</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 201 922</b>	<b>7 104 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 344 828 174</b>	<b>1 355 513 904</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 213 770 250	1 213 770 250
Fond för yttre underhåll		1 860 000	1 240 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 215 630 250</b>	<b>1 215 010 250</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-21 984 125	-14 056 138
Årets resultat		-8 372 532	-7 307 987
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-30 356 657</b>	<b>-21 364 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 185 273 593</b>	<b>1 193 646 125</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	57 355 000	105 382 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 355 000</b>	<b>105 382 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		99 000 000	53 973 000
Leverantörsskulder		803 346	683 606
Skatteskulder		344 000	320 000
Övriga kortfristiga skulder		466 553	408 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 585 682	1 100 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>102 199 581</b>	<b>56 485 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 344 828 174</b>	<b>1 355 513 904</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 807 352</b>	<b>-5 865 075</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	10 577 580	10 577 580
	<b>3 770 228</b>	<b>4 712 505</b>
Erhållen ränta	80 288	276
Erlagd ränta	-1 394 813	-1 432 739
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 455 703</b>	<b>3 280 042</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	729 522	1 311 915
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	435 508	-1 200 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 620 733</b>	<b>3 390 978</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-220 683	-607 000
Avyttring av finansiella tillgångar	426 327	248 644
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>205 644</b>	<b>-358 356</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 000 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>826 377</b>	<b>1 032 622</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 064 732</b>	<b>4 032 110</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 891 109</b>	<b>5 064 732</b>

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	9 051 010	9 031 644
Hysesintäkter, p-platser	2 005 000	1 311 757
Övriga intäkter	837 064	1 370 058
Hysesintäkter, lokaler	138 275	164 580
<b>Summa</b>	<b>12 031 349</b>	<b>11 878 039</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga intäkter	65 735	9
Bidrag	67 944	0
<b>Summa</b>	<b>133 679</b>	<b>9</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övrigt	141 147	0
Fastighetsskötsel	243 568	123 968
Städning	184 708	218 363
Besiktning och service	515 385	768 796
Trädgårdsarbete	707 965	508 852
Löpande reparationer	459 709	359 264
Selvaag Pluss	2 958 017	2 306 196
<b>Summa</b>	<b>5 210 500</b>	<b>4 285 439</b>

**NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerat underhåll	81 959	0
<b>Summa</b>	<b>81 959</b>	<b>0</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	281 074	235 840
Uppvärmning	673 882	583 732
Vatten	266 305	142 654
Sophämtning	265 443	252 987
<b>Summa</b>	<b>1 486 704</b>	<b>1 215 213</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	197 603	189 781
Kabel-TV	392 910	436 004
Fastighetsskatt	172 000	156 000
<b>Summa</b>	<b>762 513</b>	<b>781 785</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	714	959
Revisionsarvoden	19 005	17 766
Ekonomisk förvaltning	116 318	117 809
Övriga förvaltningskostnader	553 934	398 672
<b>Summa</b>	<b>689 971</b>	<b>535 205</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	134 680	291 050
Sociala avgifter	28 473	56 850
<b>Summa</b>	<b>163 153</b>	<b>347 900</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga räntekostnader	0	6 359
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 646 107	1 436 829
<b>Summa</b>	<b>1 646 107</b>	<b>1 443 188</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 352 453 750	1 352 453 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 352 453 750</b>	<b>1 352 453 750</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-28 391 211	-17 813 631
Årets avskrivning	-10 577 580	-10 577 580
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 968 791</b>	<b>-28 391 211</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 313 484 959</b>	<b>1 324 062 539</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>590 325 794</i>	<i>590 325 794</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	413 200 000	413 200 000
Taxeringsvärde mark	377 000 000	377 000 000
<b>Summa</b>	<b>790 200 000</b>	<b>790 200 000</b>
<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar i koncernen	23 491 293	23 739 937
Andra långfristiga fordringar	650 000	607 000
<b>Summa</b>	<b>24 141 293</b>	<b>24 346 937</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	256 668	229 533
Skattefordringar	0	142 514
Övriga fordringar	254 000	537 892
<b>Summa</b>	<b>510 668</b>	<b>909 939</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 105	91 896
Fastighetsskötsel	0	26 225
Städning	707	183
Försäkringspremier	475	198 078
Kabel-TV	75 539	120 916
Förvaltning	28 940	29 111
Inkomsträntor	639	0
<b>Summa</b>	<b>490 405</b>	<b>466 409</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2026-11-18	0,92 %	9 328 000	11 328 000
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	2024-11-15	4,57 %	49 000 000	50 000 000
<b>Summa</b>			<b>156 355 000</b>	<b>159 355 000</b>
Varav kortfristig del			99 000 000	53 973 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 146 355 000 kr.

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.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 360	0
El	31 864	31 463
Uppvärmning	97 370	89 505
Utgiftsräntor	386 397	135 103
Vatten	35 799	26 453
Renhållning	46 303	27 563
Förutbetalda avgifter/hyror	871 589	790 885
<b>Summa</b>	<b>1 585 682</b>	<b>1 100 972</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	165 000 000	165 000 000



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tibor Havas  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Åke Westermark  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jacob Thulin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Madeleine Hauser  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Svante Sandblom  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514247621

## Dokument

Brf Svea Serenad, 769631-6731 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-04-02 13:23:31 CEST (+0200) av Amelie Lohman (AL)  
Färdigställt 2024-04-03 14:16:03 CEST (+0200)

## Initierare

Amelie Lohman (AL)  
Simpleko  
amelie.lohman@simpleko.se

## Signerare

Åke Westermark (ÅW)  
ake.westermark@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅKE WESTERMARK"  
Signerade 2024-04-02 13:27:07 CEST (+0200)

Jacob Thulin (JT)  
jacob@thulin.biz



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB THULIN"  
Signerade 2024-04-03 11:17:42 CEST (+0200)

Madeleine Hauser (MH)  
Madderut@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELEINE HAUSER"  
Signerade 2024-04-02 18:04:19 CEST (+0200)

Svante Sandblom (SS)  
svante@brfsveaserenad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Svante Olov Sandblom"  
Signerade 2024-04-02 15:25:20 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514247621

Tibor Havas (TH)  
*tibor.havas@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Tibor Havas"  
Signerade 2024-04-02 13:33:38 CEST (+0200)*

Niclas Wärenfeldt (NW)  
*niclas.warenfeldt@borevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2024-04-03 14:16:03 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 2023.

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 2023 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 revisionsmed 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 2023 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 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.

Stockholm

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: 8a922f7212187e1cdd7dc77946a9c3ddfa05xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2024-04-03 12:17:21 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>