



HSB – där medlemmarna bor

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Seminariet

769617-2514

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Seminariet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 13 augusti 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom HSB Södermanland/Willis i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. På stämman deltog 52 medlemmar varav 44 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Eva Thornell	Ordförande	i tur att avgå
Leif Pettersson	Ledamot	i tur att avgå
Ann Dalén	Ledamot	i tur att avgå
Roger Wahlman	Ledamot	vald t o m 2021
Jan Folkegård	Ledamot	vald t o m 2021
Barbro Redondo Cayuelas	Ledamot	vald t o m 2021
Gudrun Andersson	Ledamot	vald t o m 2021

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av Jan Folkegård, Leif Pettersson, Eva Thornell och Roger Wahlman två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit en utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anita Karlsson, Inga Lena Lanzén och Zenita Henriksson.



HSB - där möjligheterna bär

Bostadsrättsföreningen Seminariet
Org.nr 769617-2514

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten den 14 december 2010. Föreningens egendom omfattar fastigheten Trevnaden 9 i Strängnäs kommun med adress Eskilstunavägen 8, 10 och 12, Seminarievägen 3, 5 och 7 samt Hertig Karls väg 4 och 6A-6D. Husen färdigställdes år 1983 och 1986-1987 och innehåller 142 bostäder om 9 909 m², 20 lokaler om 1 097 m², 51 garageplatser under fastigheterna och 16 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av HSB.

En lokal har gjorts om till en gästlägenhet samt en lokal till en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

35 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
48 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Armaturer trapphus	2011
Montage brytskydd	2012
Omdaning av utemiljön	2012/2013
Parkeringsbommar	2013
Målning trapphus	2013
Omdaning utemiljön gård 2	2014
Takrenovering	2015
Omdaning utemiljö gård 3	2015
8 p-platser	2015
Föreningslokal	2015
Ventilation Dagis	2016
Renovering tvättstuga	2017
Totalrenovering UC	2017
Takrenovering inkl solceller	2018
Nya garageportar	2018
Byte belysning garage	2019
Byte av ventilationsfläktar på Hertig Karls väg 4 och 6	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård
SEVAB	El-avtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Caverion	Serviceavtal och läckagesökning
Nordisk Hiss AB	Hissavtal
Inspecta	Besiktning av hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-12-13 av besiktningsman från HSB. Då konstaterades att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen har en digital underhållsplan som uppdateras löpande. I underhållsplanen har även investeringsbehoven lagts in. Underhållsplanen ligger till grund för vilka underhålls/investeringsåtgärder som ska genomföras samt kostnader för dessa. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade investeringsår enligt föreningens underhållsplan är att omläggning av tak på samtliga fastigheter ska vara genomfört senast 2028. Under 2020 kommer taken på Eskilstunavägen 8 B och 10 läggas om inklusive installation av solpaneler.

Övrig föreningsinformation

I slutet av september anordnade styrelsen en aktivitetsdag med korvgrillning, ca 55 personer deltog. I december anordnades ett informationsmöte med kaffe och glögg i vår föreningslokal, 48 personer deltog. Skriftlig information har vid flera tillfälle delats ut.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 3 hyresrätt har upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 167 varav 124 röstberättigade.

Vid tillträdet av fastigheten uppläts 75 bostadsrätter, 16 tomma lägenheter och 51 lägenheter förblev hyresrätter. Vid årsskiftet fanns 18 hyresrätter i fastigheten.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 630 kr/kvm. Föreningen äger 18 hyreslägenheter som säljs vartefter hyresgästerna flyttar. Förväntad försäljning kommer generera kapital för föreningen på 20-25 miljoner som marknaden ser ut idag.



Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	5 357	5 269	5 249	5 120	5 067
Årets resultat	-1 195	-920	-1 724	-1 661	-2 632
Balansomslutning, tkr	132 764	134 793	136 403	139 269	141 018
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	630	621	625	614	624
Driftskostnad, kr/kvm	356	352	350	326	346
Ränta, kr/kvm	154	156	196	210	210
Lån, kr/kvm	5 129	5 681	5 957	6 232	6 695
Fond för yttre underhåll, tkr	1 424	678	558	700	500
Soliditet (%)	56	53	51	50	47

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

* Nyckeltal Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm beräknas enbart på yta avseende bostadsrätter. Vid omvandling från hyresrätt till bostadsrätt påverkas beloppet och skiftar mellan åren.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 309 089	14 567 354	678 259	-10 114 546	-920 178	71 519 978
Ökning av insatskapital	1 717 120	2 717 880				4 435 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-920 178	920 178	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 400 000	-1 400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-654 667	654 667		0
Årets resultat					-1 194 803	-1 194 803
Belopp vid årets utgång	69 026 209	17 285 234	1 423 592	-11 780 057	-1 194 803	74 760 175

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-11 780 057
Årets förlust	<u>-1 194 803</u>
	-12 974 860

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-12 974 860</u>
	-12 974 860

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



HSB - där målet gäller

Bostadsrättsföreningen Seminariet
Org.nr 769617-2514

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 108 765	8 135 325
Övriga rörelseintäkter	3	3 098	88 611
Summa rörelseintäkter		8 111 863	8 223 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 949 529	-3 838 715
Övriga externa kostnader	5	-553 671	-577 527
Underhåll enligt plan	6	-353 002	-301 665
Personalkostnader och arvoden	7	-69 583	-57 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 691 504	-2 671 165
Summa rörelsekostnader		-7 617 289	-7 446 369
Rörelseresultat		494 574	777 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 424	4 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 709 801	-1 702 505
Summa finansiella poster		-1 689 377	-1 697 745
Resultat efter finansiella poster		-1 194 803	-920 178
Årets resultat		-1 194 803	-920 178



HSB - där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Seminariet
Org.nr 769617-2514

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	128 883 989	131 655 648
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	12 685
Summa materiella anläggningstillgångar		128 883 989	131 668 333
Summa anläggningstillgångar		128 883 989	131 668 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 562	15 719
Övriga fordringar		37 045	36 433
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 597 019	1 042 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	231 558	30 502
Summa kortfristiga fordringar		1 880 184	1 125 086
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 880 184	3 125 086
SUMMA TILLGÅNGAR		132 764 173	134 793 419



HSB - bostadsrättsföreningarna bor

Bostadsrättsföreningen Seminariet
Org.nr 769617-2514

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 026 209	67 309 089
Upplåtelseavgifter		17 285 234	14 567 354
Fond för yttre underhåll		1 423 592	678 259
Summa bundet eget kapital		87 735 035	82 554 702
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 780 057	-10 114 546
Årets resultat		-1 194 803	-920 178
Summa fritt eget kapital		-12 974 860	-11 034 724
Summa eget kapital		74 760 175	71 519 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	30 000 000	53 470 666
Summa långfristiga skulder		30 000 000	53 470 666
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		26 909 998	8 439 332
Leverantörsskulder		402 065	432 962
Övriga skulder	14	27 625	22 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	664 310	907 723
Summa kortfristiga skulder		28 003 998	9 802 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 764 173	134 793 419

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 87 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningens fastighet är anskaffade via en så kallad bolagspaketering. Förvärvet redovisas enl RedU9 alternativ 2. Detta innebär att fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överskrider det skattemässiga värdet med 41 873 417 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	5 357 475	5 268 832
Hyror	2 716 091	2 779 626
Hyresbortfall	-89 510	-24 063
Intäkter konsumtionsavgift	36 942	36 257
Övriga intäkter	87 766	74 673
Summa nettoomsättning	8 108 764	8 135 325

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	3 098	88 611
Summa övriga rörelseintäkter	3 098	88 611

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 163	7 246
Löpande underhåll	664 365	390 258
Elavgifter	375 924	388 376
Uppvärmningsavgifter	957 977	1 023 318
Vatten och avlopp	549 125	570 065
Sophämtning	229 081	246 664
Övrig renhållning	8 155	0
Försäkringar	154 171	149 444
Kabel-TV/bredband	215 238	229 190
Fastighetsskötsel	430 096	367 839
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	233 884	234 524
Övriga kostnader	36 995	28 337
OVK (Obligatorisk ventilation kontroll)	0	93 379
Snörenhållning	51 376	25 160
Serviceavtal	36 979	84 915
Summa driftskostnader	3 949 529	3 838 715

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	15 763	15 244
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	176 816	173 985
Övriga förvaltningskostnader	10 212	1 200
Konsultarvoden	113 201	140 642
Bankkostnader	900	855
Möteskostnader	3 164	4 227
Fritidsverksamhet	2 695	0
Överlåtelseavgift	13 901	9 066
Pantförskrivningsavgift	9 280	10 409
Kreditupplysning	405	135
Kontorsmaterial och trycksaker	14 141	7 351
Mobiltelefon	1 091	0
Datakommunikation	6 019	6 919
Avtal vicevärdsuppdrag	185 810	203 957
Övriga externa kostnader	0	3 312
Inkassokostnader	273	225
Summa övriga externa kostnader	553 671	577 527

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	353 002	301 665
Summa underhåll enligt plan	353 002	301 665

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	50 990	46 000
Övriga arvoden	5 700	0
Kostnadsersättningar	51	0
Sociala avgifter	10 102	8 956
Övriga personalkostnader	2 740	2 341
Summa personalkostnader och arvoden	69 583	57 297

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1982 och 1985

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	109 193 625	107 078 648
Ingående anskaffningsvärde mark	33 416 292	33 416 292
Ingående värde markanläggningar	2 922 238	2 922 238
Erhållet bidrag	-92 840	0
Omklassificeringar	32 400	0
Årets investeringar		2 114 977
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 471 715	145 532 155
Ingående avskrivningar	-13 876 506	-11 211 821
Omklassificeringar	-19 716	0
Årets avskrivningar	-2 691 504	-2 664 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 587 726	-13 876 506
Utgående redovisat värde	128 883 989	131 655 649
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 916 000	3 789 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	919 000	678 000
Totalt taxeringsvärde	115 435 000	98 067 000

Fastighetsbeteckning: Trevnaden 9

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 005	40 005
Omklassificeringar	-32 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 880	40 005
Ingående avskrivningar enligt plan	-27 320	-20 840
Omklassificeringar	19 440	
Årets avskrivning enligt plan	0	-6 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 880	-27 320
Utgående redovisat värde	0	12 685

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	833	661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 725	29 841
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 558	30 502

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbank Rekarne AB	3,98	2020-12-01	23 470 666	23 470 666
Sparbank Rekarne AB	2,66	2022-12-01	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,25	2025-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,75	2022-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek AB 3-mån	0,96	2020-11-28	3 439 332	8 439 332
			56 909 998	61 909 998
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 909 998	-8 439 332
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			30 000 000	53 470 666

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	56 809 998

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	81 955 000	81 955 000
Summa ställda säkerheter	81 955 000	81 955 000



HSB - där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Seminariet
Org.nr 769617-2514

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	3 523	0
Personalens källskatt	14 940	13 800
Lagstadgade sociala avgifter	9 162	8 958
Summa övriga kortfristiga skulder	27 625	22 758

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	83 623	100 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 826	222 938
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	296 590	583 089
Avtalsplacerade betalningar	4 273	840
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	664 312	907 723

Strängnäs 2020-03-17

Eva Thornell

Leif Pettersson

Ann Dalén

Barbro Redondo Cayuelas

Roger Wahlman

Jan Folkegård

Gudrun Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seminariet, org.nr. 769617-2514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Seminariet för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

Enligt föreningens stadgar ska minst två revisorer årligen utses detta ska beaktas till kommande stämna.

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 förlöpande 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Eskilstuna den 23/3 2020



Ola Trané

BoRevision AB

