

Brf Syrenen1

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. beslut om antal revisorer och suppleant
18. val av revisor/er och suppleant
19. beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
22. Ändring av stadgarna

I samband med att föreningen bekostade nya alternativt tidigare uppgraderade lägenhetsdörrar i alla lägenheter ändrades ansvaret för delar av dörren. Detta innebär att vi måste uppdatera punkt 5 i stadgarnas **§30 Bostadsinnehavarens ansvar**.

Nuvarande lydelse:

...Till lägenheten hör bland annat: ...

5. *Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor, brevinkast, lås och nycklar*

Brf Syrenen1

Förslag till ändring:

5. *Insida av lägenhetsdörr samt ringklocka, handtag, tätninglistor, cylinderlås och nycklar. Övriga låsdetaljer inkl tillhållarlåset får bytas eller ändras endast efter styrelsens tillstånd.*

Ordet ytterdörr är lätt missvisande. Ringklockan och handtaget bör ligga på lägenhetsinnehavaren. Gångjärn är integrerad del av dörren/dörrkarmen. Brevinkast finns inte eller är igensatt.

När det gäller låsen så ligger cylinderlåset med nycklar självklart på lägenhetsinnehavaren. Tillhållarlåset är en integrerad del av dörren.

Detta är det andra beslutet. Extra stämman 2019-11-06 beslutade enhälligt att ändra stadgarnas §30 enligt förslaget till ny text ovan

23. föreningsstämmans avslutande.
24. Övriga frågor och information.

Årsredovisning

för

Brf Syrenen 1

716420-4369

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Syrenen 1, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juni 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Söderbymalm 3:23 i Haninge kommun 1990. Fastigheterna bebyggdes 1989-1991.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i 6 våningar med totalt 179 lägenheter samt 1 lokal med bostadsrätt, samt 3 lokaler med hyresrätt. Den totala boytan är 13 919 kvm och lokalytan 1 800 kvm. Parkeringplatserna och garageplatserna ägs gemensamt av Brf Syrenen 1, med andelen 138/169 och av Brf Bersån med andelen 31/169.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum o kök

72 st 2 rum o kök

22 st 3 rum o kök

62 st 4 rum o kök

Lokalerna med hyresrätt har verksamheter inom Massage & Friskvård, Wellnes Center och skolläkare/skolsköterska. Föreningens kontor finns på Dalarövägen 12 A.

I fastigheten finns gemensamhetslokaler för medlemmarna med föreningslokal, bastu och övernattningsrum.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar. Föreningens andel fördelas olika, beroende på vilket område samfälligheten avser.

Söderbymalm GA 31 omfattar undercentralen med el till undercentral/värmepumparna, fjärrvärme, vatten och även bredbandsuppkoppling. Här är föreningens andel 85%.

d

MP A MS NN

Söderbymalm GA 17 omfattar övriga gemensamma anläggningar som ytterbelysning och garage, gemensamma gångvägar med vinterunderhåll, julgran, flaggstång samt grovsopor. Här är föreningens andel 80%.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick under 2019 till 1 377 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 168 316 000 kr, varav byggnadsvärdet är 128 684 000 kr och markvärde 39 632 000 kr. Värdeår är 1991.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om mark- och fastighetsskötsel med HSB Stockholm samt trappstädning med JM Städservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 maj 1990.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 954 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 710 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rolf S Andersson Attila Bors Margareta Padellaro Mika-Veli Silvikko Nils-Gunnar Nyholm
-----------	--

Suppleanter	Kajsa Ingfeldt Marita Gossmer
-------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

d

MP
MS
A
NW

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Carina Toresson Ordinarie extern
Ralf Toresson Revision AB

Ralf Toresson Revisorssuppleant

Monica Larsson Ordinarie internrevisor
Birgitta Södergren Revisorssuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt entrépartierna
Ledbelysning i portar och källare
Ledbelysning i garaget
Bytt gungställning på lekplatsen
Komplettering av säkerhetsanordningarna på taken
Byggt individuella förråd i tre hus
Bytt till iLOClås i allmänna utrymmen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 235 (235) medlemmar. Under året har 16 (25) medlemmar tillträtt samt 16 (23) medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (16) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 243	14 251	13 138	14 236
Resultat efter finansiella poster	68	2 256	133	1 246
Soliditet %	30	30	29	28
Genomsnittlig skuldränta %	1,64	1,61	1,73	1,91
Lån per m2 bostadsyta, kr	9 073,00	9 272,00	9 474,00	9 594,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	75,03	96,69	98,80	100,05
Fastighetens belåningsgrad %	68,09	68,58	70,09	69,85
Årsavgift kr/kvm	954,00	954,00	875,00	954,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

d

MP
NN
MS

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 503 998	8 898 913	6 757 936	2 256 150	56 416 997
Disposition av föregående års resultat		1 000 000	1 256 150	-2 256 150	0
Årets resultat				67 666	67 666
Belopp vid årets utgång	38 503 998	9 898 913	8 014 086	67 666	56 484 663

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 014 085
årets vinst	67 666
	8 081 751

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	710 000
av yttre fonden ianspråktas	-832 645
i ny räkning överföres	8 204 396
	8 081 751

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

d

NK
MP
Or
allt

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	14 242 523	14 251 364
Övriga rörelseintäkter	2	90 796	93 241
Summa rörelseintäkter		14 333 319	14 344 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 069 998	-7 912 862
Övriga externa kostnader	4	-668 564	-651 061
Personalkostnader	5	-279 640	-270 364
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-1 166 137	-1 166 137
Summa rörelsekostnader		-12 184 339	-10 000 424
Rörelseresultat		2 148 980	4 344 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 498	11 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 089 812	-2 099 658
Summa finansiella poster		-2 081 314	-2 088 031
Resultat efter finansiella poster		67 666	2 256 150
Årets resultat		67 666	2 256 150

d

MP
NN
MS

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8, 9	180 068 011	181 234 148
Summa materiella anläggningstillgångar		180 068 011	181 234 148
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 860	2 860
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 860	7 860
Summa anläggningstillgångar		180 075 871	181 242 008
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	31 718
Övriga fordringar	10	2 804 587	3 470 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	469 513	355 944
Summa kortfristiga fordringar		3 274 100	3 857 891
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 118 538	3 091 005
Summa kassa och bank		2 118 538	3 091 005
Summa omsättningstillgångar		5 392 638	6 948 896
SUMMA TILLGÅNGAR		185 468 509	188 190 904

d

Handwritten signatures and initials: A, MP, NN, MS.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 503 998	38 503 998
Fond för yttre underhåll		9 898 913	8 898 913
Summa bundet eget kapital		48 402 911	47 402 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 014 085	6 757 936
Årets resultat		67 666	2 256 150
Summa fritt eget kapital		8 081 751	9 014 086
Summa eget kapital		56 484 662	56 416 997
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	124 355 568	127 216 092
Summa långfristiga skulder		124 355 568	127 216 092
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 928 038	1 839 127
Förskott från kunder		1 300	400
Leverantörsskulder		792 868	665 913
Skatteskulder		18 340	2 730
Övriga skulder		-14 926	-14 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 902 659	2 064 152
Summa kortfristiga skulder		4 628 279	4 557 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 468 509	188 190 904

d

MM
NN
MS
OK

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Värmeanläggning	10 år
Soprum	40 år
Ombyggnationer	40 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Elsystem	20 år
Miljöstationer	40 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	13 283 516	13 282 836
Årsavgifter lokaler, moms	518 216	518 216
Hyror lokaler	117 600	117 600
P-plats och garage	329 028	337 642
Arrende mark	100	100
Bilplatser	-5 937	-5 030
	14 242 523	14 251 364

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övernattnings-/gästlägenhet	16 300	20 000
Övriga ersättningar och intäkter	74 496	73 241
	90 796	93 241

d

MPA
NN
MS

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	134 435	113 213
Trädgårdsskötsel	490 852	414 682
Städkostnader	297 825	162 392
Snöröjning/sandning	235 637	166 449
Trivselåtgärder	12 357	11 360
Serviceavtal	46 437	208 654
Hiss serviceavtal	188 078	24 842
Hiss besiktning	8 814	8 753
Besiktningkostnader	0	11 924
Bevakningskostnader grundavtal	8 426	7 699
Reparationer	441 145	360 689
Hissreparationer	115 422	126 010
Trädgård och utemiljö	0	756
Planerat underhåll	3 632 645	1 763 332
Fastighetsel	1 473 721	1 456 818
Uppvärmning	1 249 877	1 348 873
Vatten och avlopp	677 621	466 267
Avfallshantering	209 387	202 560
Försäkringskostnader	306 657	417 595
Självrisker	0	-1 500
Ersättning till hyresgäst/medlem	0	12 087
Kabel-tv	448 776	494 545
Bredband	0	84 608
Försäkringsersättningar	0	-31 175
Hyra för kontorslokal	400	2 400
Förbrukningsinventarier	50 051	16 589
Förbrukningsmaterial	41 433	62 440
Öresavrundning	2	0
	10 069 998	7 912 862

d

NN
MS
MFA

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	53 160	44 710
Fastighetsavgift	246 483	239 323
Kreditupplysning	28	311
Inkasso- och KFM-avgifter	6 134	5 941
Telefoni	113	1 359
Datorkommunikation	14 714	11 047
Hemsida	10 140	9 993
Porto	11 557	13 226
Årsredovisning tryck	6 335	8 763
Föreningsgemensamma kostnader	22 327	9 266
Revisionsarvode	26 330	28 280
Ekonomisk förvaltning	200 551	201 718
Avgifter Bolagsverket	700	700
Bankkostnader	3 550	3 250
Konsultarvoden	0	5 528
Juridisk konsultation	29 207	4 863
Ritnings- och kopieringskostnader	12 450	10 300
Underhållsplan	6 320	6 093
Tidning/tidskrift/facklitterat	899	899
Medlems-/föreningsavgifter	14 435	14 184
Övriga poster	3 132	31 305
Öresavrundning	-1	2
	668 564	651 061

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	180 000	180 000
Övriga arvoden	32 000	32 000
Arvode valberedning	5 000	5 000
Telefonersättning	6 000	5 100
Sociala avgifter	44 343	48 264
Utbildning kurs/konf/seminarie	12 297	0
	279 640	270 364

d

NN
MS
MPA

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	188 905 627	188 905 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 905 627	188 905 627
Ingående avskrivningar	-15 166 222	-14 221 694
Årets avskrivningar	-944 528	-944 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 110 750	-15 166 222
Redovisat värde mark	2 886 000	2 886 000
Utgående värde mark	2 886 000	2 886 000
Utgående redovisat värde	175 680 877	176 625 405
Taxeringsvärden byggnader	128 684 000	101 329 000
Taxeringsvärden mark	39 632 000	32 142 000
	168 316 000	133 471 000

Not 7 Ombyggnationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	4 494 094	4 494 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 494 094	4 494 094
Ingående avskrivningar	-671 027	-558 675
Årets avskrivningar	-112 352	-112 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-783 379	-671 027
Utgående redovisat värde	3 710 715	3 823 067

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	857 040	857 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	857 040	857 040
Ingående avskrivningar	-520 189	-435 975
Årets avskrivningar	-84 214	-84 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-604 403	-520 189
Utgående redovisat värde	252 637	336 851

d

MP
MS
NN

Not 9 Övriga materiella anläggningstillgångar
Fjärrvärme, elsystem och soprum

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5 261 511	5 261 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 261 511	5 261 511
Ingående avskrivningar	-4 812 686	-4 787 643
Årets avskrivningar	-25 043	-25 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 837 729	-4 812 686
Utgående redovisat värde	423 782	448 825

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	26 471	32 517
Andra kortfristiga fordringar	21 786	0
Avräkningskonto förvaltare	2 756 330	3 437 712
	2 804 587	3 470 229

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Serviceavtal	16 026	15 747
Försäkring	231 872	137 677
Hemsida	4 347	4 339
Trädgårdsskötsel	73 769	72 012
Uppdatering av underhållsplan	1 625	0
Kabel TV/bredband/telefoni	37 901	38 905
Medlems/föreningsavgift	9 500	9 320
Ritningar	3 224	0
Ekonomisk förvaltning	56 564	55 063
Bevakning	2 303	2 107
Bisnode	2 901	2 917
Serviceavtal (brandskydd)	0	16 687
Fastighetsskötsel	29 481	0
Förutbetalda räntekostnader	0	1 170
	469 513	355 944

5

Ms
M. J. M.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,12	2020-04-06	262 583	280 852
SBAB	1,12	2020-04-06	2 904 690	2 961 149
SBAB	1,12	2020-04-06	6 027 057	6 163 233
SBAB	2,21	2022-11-21	1 998 172	2 095 467
SBAB	2,21	2022-11-21	5 442 691	5 706 459
SBAB	2,21	2022-11-21	17 870 510	18 060 510
SBAB	1,68	2020-09-18	3 611 757	3 656 014
SBAB	0,91	2024-10-11	17 984 007	18 104 406
SBAB	1,37	2021-01-21	27 275 585	27 366 823
SBAB	1,37	2023-01-12	24 846 900	26 120 652
Handelsbanken	1,70	2020-09-01	2 275 008	2 375 008
Handelsbanken	1,18	2024-12-01	373 062	473 062
Handelsbanken	1,18	2024-12-01	15 411 584	15 691 584
Avgår kortfristig del			-1 928 038	-1 839 127
			124 355 568	127 216 092

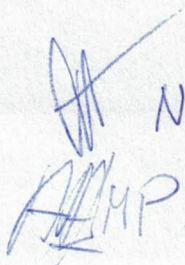
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	219 635	197 972
Revision	27 000	27 000
Fastighetsel	180 707	179 322
Fjärrvärme	144 408	173 284
Löpande reparationer	9 355	168 094
Förutbetalda avgifter och hyror	1 321 554	1 318 480
	1 902 659	2 064 152

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	114 963 000	114 963 000
Kommunalborgen	34 505 703	35 267 670
	149 468 703	150 230 670

d

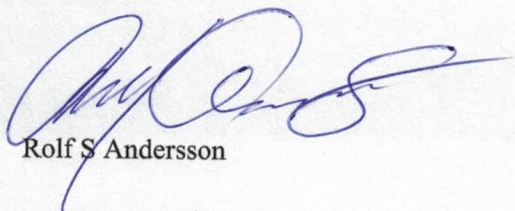
 NN
 MS

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nya fönsterbleck
Måla vindskivor
Rensa hängrännor och täta skarvar
Måla träpanel vid portarna
Byta miljöhusen vid Runstensvägen mot nedgrävda SanSac Molok
Brand och fuktlarm i samtliga lägenheter och lokaler
Förråd i fem hus

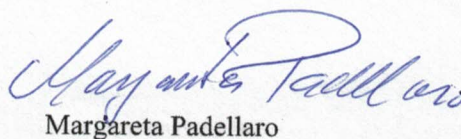
Under observation:
Tvättstugeutrustningen
Hissarna
Solceller på taken
Behov av laddstolpar för elbilar

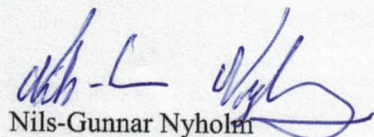
Haninge den 27 februari 2020


Rolf S Andersson


Mika-Veli Silvikko

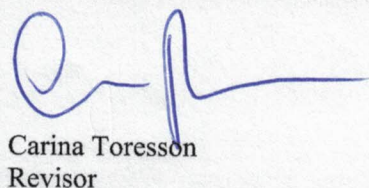

Attila Bors

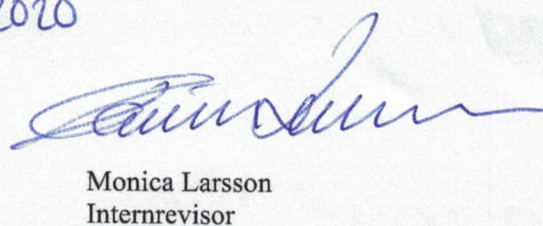

Margareta Padellaro


Nils-Gunnar Nyholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/4 - 2020


Carina Toresson
Revisor


Monica Larsson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrenen 1, org.nr 716420-4369.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Syrenen 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Syrenen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

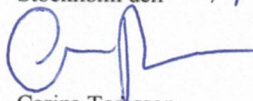
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

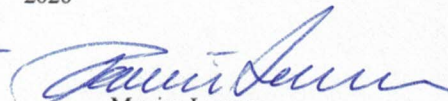
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 214 2020



Carina Torésson
Torésson Revision AB



Monica Larsson

Valberedningen till årsstämman 2020 04 21 har bestått av

Ritva Herranen Neijnes ordförande

Gunnar Holmgren

Bertil Petersson

Styrelsen

Antal ledamöter: Fem ordinarie och två suppleanter

Ordinarie ledamöter valda på två år 2019

Rolf S Andersson

Attila Bors

Margareta Padellaro

Val på två år av två ordinarie ledamöter

Mika-Veli Silvikko omval

Nils-Gunnar Nyholm omval

Styrelsen utser inom sig ordförande

Val på ett år av två suppleanter

Kaisa Ingfeldt omval

Marita Gossmer omval

Externrevisorer från Toresson Revision

Revisor ett år Carina Toresson omval

Revisorsuppleant ett år Ralf Toresson omval

Internrevisor ett år Monica Larsson omval

Internrevisorsuppleant ett år Birgitta Södergren omval

Arvoden under 2019

Styrelsen (180 000)

Extern revisor enligt faktura

Intern revisor (3 500)

Intern revisor suppleant (1 000)

Valberedning (5 000)