

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

5 lägenhet har bytt ägare under året.

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter som samtliga är fullt uthyrda.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Styrelsen

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 23 maj 2017.

Styrelsen bestod vid årsskiftet 2017/2018 av följande medlemmar:

Dag Segrell, ordförande
Thomas Karlsson, sekreterare
Monica Liljegren
Jonas Nilsson
Lena Samuelsson
Jesper Hörlin
Suppleant: Henrik Gustafsson

Revisor är Magnus Eriksson, Ernst & Young

Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft 6 styrelsemöten under våren och 8 möten under hösten. Mellan mötena har också kontakter skett via mail och telefon.

Arbetet har till stor del handlat om att arbeta med föreningens ekonomi. I detta har ingått arbete med att ta fram en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Styrelsen har även inrett ett källarutrymme till Hobbyrum som står till alla medlemmars förfogande.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Svea består av ett punkthus med adress Engelbrektsgränd 31 och har 38 bostadsrättslägenheter som har en sammanlagd yta av 2879 kvadratmeter. Varje lägenhets yta utgör

grunden för beräkning av andelstal. Nedanstående tabell visar yta, föreningens lägenhetsnummer samt Lantmäteriverkets lägenhetsnummer:

Lgh. Nr.	Yta kvm	Adress
1121	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1101, 582 21 Linköping
1122	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1102, 582 21 Linköping
1123	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1103, 582 21 Linköping
1124	70	Engelbrektskatan 31 LGH 1104, 582 21 Linköping
1125	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1105, 582 21 Linköping
1131	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1201, 582 21 Linköping
1132	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1202, 582 21 Linköping
1133	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1203, 582 21 Linköping
1134	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1204, 582 21 Linköping
1135	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1205, 582 21 Linköping
1141	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1301, 582 21 Linköping
1142	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1302, 582 21 Linköping
1143	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1303, 582 21 Linköping
1144	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1304, 582 21 Linköping
1145	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1305, 582 21 Linköping
1151	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1401, 582 21 Linköping
1152	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1402, 582 21 Linköping
1153	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1403, 582 21 Linköping
1154	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1404, 582 21 Linköping
1155	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1405, 582 21 Linköping
1161	78	Engelbrektskatan 31 LGH 1501, 582 21 Linköping
1162	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1502, 582 21 Linköping
1163	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1503, 582 21 Linköping
1164	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1504, 582 21 Linköping
1165	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1505, 582 21 Linköping
1171	73	Engelbrektskatan 31 LGH 1601, 582 21 Linköping
1172	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1602, 582 21 Linköping
1173	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1603, 582 21 Linköping
1174	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1604, 582 21 Linköping
1175	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1605, 582 21 Linköping
1181	73	Engelbrektskatan 31 LGH 1701, 582 21 Linköping
1182	35	Engelbrektskatan 31 LGH 1702, 582 21 Linköping
1183	84	Engelbrektskatan 31 LGH 1703, 582 21 Linköping
1184	60	Engelbrektskatan 31 LGH 1704, 582 21 Linköping
1185	110	Engelbrektskatan 31 LGH 1705, 582 21 Linköping
1191	93	Engelbrektskatan 31 LGH 1801, 582 21 Linköping
1192	95	Engelbrektskatan 31 LGH 1802, 582 21 Linköping
1193	122	Engelbrektskatan 31 LGH 1803, 582 21 Linköping

Föreningens ekonomi är uppdelad i en driftsdelen och tre kapitalkostnadsdelar. Genom att göra extra inbetalningar kan föreningsmedlemmar välja att minska sin månadsavgift genom att betala av sin del av respektive kapitalkostnadsdel.

Kapitalkostnadsdelar

Följande tabell visar föreningens kapitalkostnadsdelar:

Kapital-kostnadsdel	Lånebelopp	Upplupen amortering	Upplupen ränta	Total skuld
Del 1	2 846 560 kr	-1 417 kr	0 kr	2 847 977 kr
Del 2	12 158 676 kr	-10 677 kr	1 190 kr	12 170 543 kr
Del 3	12 202 079 kr	-10 358 kr	1 060 kr	12 213 497 kr

Varje kapitalkostnadsdel innehåller lån, upplupen amortering samt upplupen ränta. Upplupen amortering består av den amortering som inbetalda avgifter kommer att ge upphov till men som ännu inte är gjord. Per den 31:e december 2017 är upplupen amortering negativ vilket innebär att amorteringar har gjort i förväg. Upplupen ränta är ränta fram till 31:e december 2017 som vid årsskiftet 2017/2018 ej ännu var betald.

Kapital-kostnadsdel	Ingående skuld	Ränta (inkl upplupen)	Avgifter	Frivilliga kapitaltillskott	Utgående skuld
Del 1	3 727 940 kr	22 679 kr	239 030 kr	663 612 kr	2 847 977 kr
Del 2	12 444 947 kr	249 456 kr	523 860 kr	0 kr	12 170 543 kr
Del 3	12 499 122 kr	223 955 kr	509 580 kr	0 kr	12 213 497 kr

Avgifter kopplade till respektive kapitalkostnadsdel går oavkortat till ränta och amortering för respektive kapitalkostnadsdel. Amorteringens storlek anpassas alltså efter hur mycket som blir kvar av inbetalda avgifter efter avdrag för ränta.

Kapitalkostnadsdel 1 har ett rörligt lån, vilket innebär att den medlem som önskar lösa sin del kan löpande ansöka om att göra detta hos styrelsen. Kapitalkostnadsdel 2 har ett bundet lån som kan lösas tidigast december 2019 och kapitalkostnadsdel 3 har ett bundet lån som kan lösas tidigast april 2020. I enlighet med stadgarna kommer föreningens medlemmar vid dessa tider erbjudas att lösa sina respektive andelar i dessa kapitalkostnadsdelar.

Per den 31:e december 2017 hade respektive lägenhet följande andel i respektive kapitalkostnadsdel översatt i kronor:

Lgh. Nr.	Yta kvm	Andel i kapitalkostnadsdel i kronor		
		Del 1	Del 2	Del 3
1121	78	282 984 kr	329 733 kr	330 897 kr
1122	35	126 980 kr	147 957 kr	148 479 kr
1123	84	304 752 kr	355 098 kr	356 351 kr
1124	70	253 960 kr	295 915 kr	296 959 kr
1125	110	0 kr	465 009 kr	466 650 kr
1131	78	282 984 kr	329 733 kr	330 897 kr
1132	35	126 980 kr	147 957 kr	148 479 kr
1133	84	0 kr	355 098 kr	356 351 kr
1134	60	0 kr	253 641 kr	254 536 kr
1135	110	0 kr	465 009 kr	466 650 kr
1141	78	282 984 kr	329 733 kr	330 897 kr

1142	35	126 980 kr	147 957 kr	148 479 kr
1143	84	0 kr	355 098 kr	356 351 kr
1144	60	0 kr	253 641 kr	254 536 kr
1145	110	0 kr	465 009 kr	466 650 kr
1151	78	0 kr	329 733 kr	330 897 kr
1152	35	126 980 kr	147 957 kr	148 479 kr
1153	84	304 752 kr	355 098 kr	356 351 kr
1154	60	0 kr	253 641 kr	254 536 kr
1155	110	0 kr	465 009 kr	466 650 kr
1161	78	282 984 kr	329 733 kr	330 897 kr
1162	35	126 980 kr	147 957 kr	148 479 kr
1163	84	0 kr	355 098 kr	356 351 kr
1164	60	0 kr	253 641 kr	254 536 kr
1165	110	0 kr	465 009 kr	466 650 kr
1171	73	0 kr	308 597 kr	309 686 kr
1172	35	0 kr	147 957 kr	148 479 kr
1173	84	0 kr	355 098 kr	356 351 kr
1174	60	217 680 kr	253 641 kr	254 536 kr
1175	110	0 kr	465 009 kr	466 650 kr
1181	73	0 kr	308 597 kr	309 686 kr
1182	35	0 kr	147 957 kr	148 479 kr
1183	84	0 kr	355 098 kr	356 351 kr
1184	60	0 kr	253 641 kr	254 536 kr
1185	110	0 kr	465 009 kr	466 650 kr
1191	93	0 kr	393 144 kr	394 531 kr
1192	95	0 kr	401 598 kr	403 016 kr
1193	122	0 kr	515 737 kr	517 558 kr

Frivilliga kapitaltillskott

Enligt stadgarna kan den medlem som önskar lösa en kapitalkostnadsdel ansöka om detta hos styrelsen. Under 2017 har två medlemmar ansökt hos styrelsen om att få lösa sina delar i kapitalkostnadsdel 1 och på så vis minska sin månadsavgift med 303kr/år/kvadratmeter. Detta har beviljats och nedanstående tabell visar frivilliga kapitaltillskott under 2017:

Lgh. Nr.	Yta kvm	Frivilligt kapitaltillskott kapitalkostnadsdel 1
1125	110	429 396 kr
1134	60	234 216 kr

Avgift

Månadsavgift och övriga avgifter beslutas av styrelsen. Årsavgiften, som betalas månadsvis, har under 2017 varit enligt följande, dvs 767 kr/kvadratmeter för medlemmar som har del i alla kapitalkostnadsdelar och 464kr/kvadratmeter för medlemmar som enbart har del i kapitalkostnadsdel 2 och 3.

Del	Avgift, kr per kvm	Notering
Drift	105 kr	
Kapitalkostnadsdel 1	303 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 2	182 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 3	177 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna

Föreningen har intäkter i form av hyresintäkter för lokaler i bottenplan samt hyresintäkter för lägenheter som hyrs ut till företag. Intäkterna för detta läggs till driftsbudgeten och bidrar till att avgiften för driften kan hållas så låg som 105 kr/kvadratmeter vilket är väsentligt lägre än många andra bostadsrättsföreningar i samma stadsdel.

Månadsavgiftens storlek för respektive lägenhet baseras på lägenhetens andelstal i drift samt andelstal i de olika kapitalkostnadsdelarna. Som bas för beräkning av andelstal används yta i kvadratmeter. Med hänsyn taget till respektive lägenhets andel i drift samt kapitalkostnadsdelarna var månadsavgifterna följande för januari 2018. Till dessa månadskostnader tillkommer avgift för bredband, (100 kr/lägenhet/månad), samt avgift för el baserad på förbrukning.

Lgh. Nr.	Yta kvm	Månadsavgift per del				Månadsavgift
		Drift	Kapital-kostnadsdel 1	Kapital-kostnadsdel 2	Kapital-kostnadsdel 3	
1121	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 986 kr
1122	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1123	84	735 kr	2 121 kr	1 274 kr	1 239 kr	5 369 kr
1124	70	613 kr	1 768 kr	1 062 kr	1 033 kr	4 474 kr
1125	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 253 kr
1131	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 986 kr
1132	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1133	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1134	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1135	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 253 kr
1141	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 986 kr
1142	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1143	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1144	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1145	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 253 kr
1151	78	683 kr	0 kr	1 183 kr	1 151 kr	3 016 kr
1152	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1153	84	735 kr	2 121 kr	1 274 kr	1 239 kr	5 369 kr
1154	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr

NK

1155	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 253 kr
1161	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 986 kr
1162	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1163	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1164	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1165	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 253 kr
1171	73	639 kr	0 kr	1 107 kr	1 077 kr	2 823 kr
1172	35	306 kr	0 kr	531 kr	516 kr	1 353 kr
1173	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1174	60	525 kr	1 515 kr	910 kr	885 kr	3 835 kr
1175	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 253 kr
1181	73	639 kr	0 kr	1 107 kr	1 077 kr	2 823 kr
1182	35	306 kr	0 kr	531 kr	516 kr	1 353 kr
1183	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1184	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1185	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 253 kr
1191	93	814 kr	0 kr	1 411 kr	1 372 kr	3 596 kr
1192	95	831 kr	0 kr	1 441 kr	1 401 kr	3 673 kr
1193	122	1 068 kr	0 kr	1 850 kr	1 800 kr	4 717 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 244	2 872	2 826	2 798
Resultat efter finansiella poster	175	601	460	152
Soliditet (%)	62,3	60,7	49,1	48,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 176 530	1 169 000	2 105 065	600 646	45 051 241
Frivilligt kapitaltillskott från medlemmar	663 612				663 612
Disposition av föregående års resultat:			600 646	-600 646	0
Avsättning till underhållsfond		154 800	-154 800		0
Årets resultat				175 474	175 474
Belopp vid årets utgång	41 840 142	1 323 800	2 550 911	175 474	45 890 327

Övrigt insatskapital från medlemmar består av enskilda medlemmars frivilliga kapitaltillskott utifrån kapitalkostnadsandelar och som beskrivs ytterligare i förvaltningsberättelsen.

AK

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 550 910
årets vinst	175 474
	2 726 384

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	132 000
i ny räkning överföres	2 594 384
	2 726 384

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

M

Resultaträkning

Tkr

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 244	2 872
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 244	2 872
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-803	-822
Övriga externa kostnader	4	-162	-135
Personalkostnader	5	-45	-40
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-560	-560
Summa rörelsekostnader		-1 569	-1 556
Rörelseresultat		675	1 316
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500	-715
Summa finansiella poster		-500	-715
Resultat efter finansiella poster		175	601
Resultat före skatt		175	601
Årets resultat		175	601

nk

Balansräkning

Tkr

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	72 890	73 442
Inventarier, verktyg och installationer	7	24	32
Summa materiella anläggningstillgångar		72 914	73 473

Summa anläggningstillgångar

72 914 73 473

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34	43
Summa kortfristiga fordringar		39	64

Kassa och bank

Kassa och bank		665	725
Summa kassa och bank		665	725
Summa omsättningstillgångar		704	789

SUMMA TILLGÅNGAR

73 618 74 262

Balansräkning

Tkr

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 666	33 666
Övrigt insatskapital från medlemmar	8 174	7 511
Fond för yttre underhåll	1 324	1 169
Summa bundet eget kapital	43 164	42 346

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 551	2 105
Årets resultat	175	601
Summa fritt eget kapital	2 726	2 706
Summa eget kapital	45 890	45 051

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	27 207	28 452
Summa långfristiga skulder	27 207	28 452

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	218
Leverantörsskulder	79	104
Skatteskulder	145	134
Övriga skulder	49	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247	285
Summa kortfristiga skulder	520	758

10

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 618

74 262

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	17 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter	1 575	2 209
Hyror	661	653
Övriga intäkter	9	9
	2 244	2 872

15

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
El (netto)	27	45
Fjärrvärme	304	304
Vatten	84	118
Renhållning (netto)	24	23
Fastighetsskötsel, städning	133	117
Fastighetsskatt	75	70
Försäkring	22	19
Bredband, kabel-tv (netto)	34	26
Underhåll, övriga fastighetskostnader	99	100
	803	822

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2017	2016
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	16	15
	16	15

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2017	2016
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35	31
Sociala kostnader	10	9
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	45	39

Ut

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 863	77 882
Försäljningar/utrangeringar		-19
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 863	77 863
Ingående avskrivningar	-4 421	-3 870
Årets avskrivningar	-552	-552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 973	-4 421
Utgående redovisat värde	72 890	73 442
Taxeringsvärden byggnader	32 083	39 666
Taxeringsvärden mark	11 931	11 931
	44 014	51 597

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	0
Inköp	0	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Ingående avskrivningar	-8	0
Årets avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-8
Utgående redovisat värde	24	32

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetald moms	5	7
Övriga förutbetalda kostnader	30	36
	34	43

Not 9 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kreditinstitut	27 207	28 452
	27 207	28 452

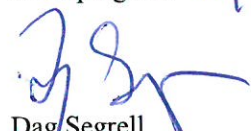
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	45	39
Upplupna räntekostnader	2	2
Förskottsbetalda hyror	114	153
Interimsskulder	85	91
	247	285

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	44 100	44 100
	44 100	44 100

Linköping den 25/4 2018



Dag Segrell
Ordförande



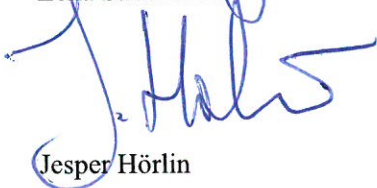
Thomas Karlsson



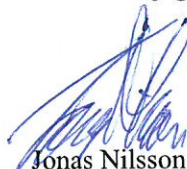
Lena Samuelsson



Monica Liljegren



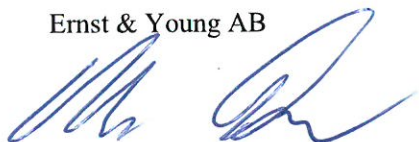
Jesper Hörlin



Jonas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2018

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping org.nr 769612-4820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping för år 2017.

Enligt vår 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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 av Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping för år 2016 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*. Vi 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 tryggt 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grundar 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 överträdelser 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.

Linköping den 25/4 2018

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor