

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

5 lägenheter har bytt ägare under året.

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

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 23 maj 2018.

Styrelsen bestod vid årsskiftet 2018/2019 av följande medlemmar:

Dag Segrell, ordförande

Thomas Karlsson, sekreterare

Monica Liljegren

Jonas Nilsson

Lena Samuelsson

Henrik Gustafsson

Suppleant: Malin Lundkvist

Revisor är Magnus Eriksson, Ernst & Young

Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft 5 styrelsemöten under våren och 6 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	Engelbrektsgatan 31 LGH 1101, 582 21 Linköping
1122	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1102, 582 21 Linköping
1123	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1103, 582 21 Linköping
1124	70	Engelbrektsgatan 31 LGH 1104, 582 21 Linköping
1125	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1105, 582 21 Linköping
1131	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1201, 582 21 Linköping
1132	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1202, 582 21 Linköping
1133	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1203, 582 21 Linköping
1134	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1204, 582 21 Linköping
1135	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1205, 582 21 Linköping
1141	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1301, 582 21 Linköping
1142	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1302, 582 21 Linköping
1143	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1303, 582 21 Linköping
1144	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1304, 582 21 Linköping
1145	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1305, 582 21 Linköping
1151	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1401, 582 21 Linköping
1152	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1402, 582 21 Linköping
1153	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1403, 582 21 Linköping
1154	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1404, 582 21 Linköping
1155	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1405, 582 21 Linköping
1161	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1501, 582 21 Linköping
1162	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1502, 582 21 Linköping
1163	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1503, 582 21 Linköping
1164	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1504, 582 21 Linköping
1165	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1505, 582 21 Linköping
1171	73	Engelbrektsgatan 31 LGH 1601, 582 21 Linköping
1172	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1602, 582 21 Linköping
1173	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1603, 582 21 Linköping
1174	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1604, 582 21 Linköping
1175	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1605, 582 21 Linköping
1181	73	Engelbrektsgatan 31 LGH 1701, 582 21 Linköping
1182	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1702, 582 21 Linköping
1183	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1703, 582 21 Linköping
1184	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1704, 582 21 Linköping
1185	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1705, 582 21 Linköping
1191	93	Engelbrektsgatan 31 LGH 1801, 582 21 Linköping
1192	95	Engelbrektsgatan 31 LGH 1802, 582 21 Linköping
1193	122	Engelbrektsgatan 31 LGH 1803, 582 21 Linköping

Föreningens ekonomi är uppdelad i en driftsdel 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	2 646 560 kr	15 285 kr	342 kr	2 631 617 kr
Del 2	11 958 676 kr	75 846 kr	1 276 kr	11 884 106 kr
Del 3	12 002 079 kr	86 055 kr	1 060 kr	11 917 084 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. Upplupen ränta är ränta fram till 31:e december 2018 som vid årsskiftet 2018/2019 ej ännu var betald.

Kapital-kostnadsdel	Ingående skuld	Ränta (inkl upplupen)	Avgifter	Frivilliga kapitaltillskott	Utgående skuld
Del 1	2 847 977 kr	21 540 kr	237 900 kr	0 kr	2 631 617 kr
Del 2	12 170 543 kr	237 531 kr	523 968 kr	0 kr	11 884 106 kr
Del 3	12 213 497 kr	213 239 kr	509 652 kr	0 kr	11 917 084 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 2018 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	261 486 kr	321 973 kr	322 866 kr
1122	35	117 333 kr	144 475 kr	144 876 kr
1123	84	281 600 kr	346 740 kr	347 702 kr
1124	70	234 666 kr	288 950 kr	289 752 kr
1125	110	0 kr	454 064 kr	455 325 kr
1131	78	261 486 kr	321 973 kr	322 866 kr
1132	35	117 333 kr	144 475 kr	144 876 kr
1133	84	0 kr	346 740 kr	347 702 kr
1134	60	0 kr	247 672 kr	248 359 kr
1135	110	0 kr	454 064 kr	455 325 kr
1141	78	261 486 kr	321 973 kr	322 866 kr

1142	35	117 333 kr	144 475 kr	144 876 kr
1143	84	0 kr	346 740 kr	347 702 kr
1144	60	0 kr	247 672 kr	248 359 kr
1145	110	0 kr	454 064 kr	455 325 kr
1151	78	0 kr	321 973 kr	322 866 kr
1152	35	117 333 kr	144 475 kr	144 876 kr
1153	84	281 600 kr	346 740 kr	347 702 kr
1154	60	0 kr	247 672 kr	248 359 kr
1155	110	0 kr	454 064 kr	455 325 kr
1161	78	261 486 kr	321 973 kr	322 866 kr
1162	35	117 333 kr	144 475 kr	144 876 kr
1163	84	0 kr	346 740 kr	347 702 kr
1164	60	0 kr	247 672 kr	248 359 kr
1165	110	0 kr	454 064 kr	455 325 kr
1171	73	0 kr	301 334 kr	302 170 kr
1172	35	0 kr	144 475 kr	144 876 kr
1173	84	0 kr	346 740 kr	347 702 kr
1174	60	201 143 kr	247 672 kr	248 359 kr
1175	110	0 kr	454 064 kr	455 325 kr
1181	73	0 kr	301 334 kr	302 170 kr
1182	35	0 kr	144 475 kr	144 876 kr
1183	84	0 kr	346 740 kr	347 702 kr
1184	60	0 kr	247 672 kr	248 359 kr
1185	110	0 kr	454 064 kr	455 325 kr
1191	93	0 kr	383 891 kr	384 956 kr
1192	95	0 kr	392 147 kr	393 235 kr
1193	122	0 kr	503 599 kr	504 996 kr

Frivilliga kapitaltillskott

Enligt stadgarna kan den medlem som önskar lösa en kapitalkostnadsdel ansöka om detta hos styrelsen. Under 2018 har inga medlemmar ansökt om att lösa sina delar i någon kapitalkostnadsdel

Avgift

Månadsavgift och övriga avgifter beslutas av styrelsen. Årsavgiften, som betalas månadsvis, har under 2018 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	4 987 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	4 476 kr
1125	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1131	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 987 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	4 254 kr
1141	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 987 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	4 254 kr
1151	78	683 kr	0 kr	1 183 kr	1 151 kr	3 017 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
1155	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1161	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 987 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	4 254 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	4 254 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	4 254 kr
1191	93	814 kr	0 kr	1 411 kr	1 372 kr	3 597 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	4 718 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 258	2 244	2 872	2 826
Resultat efter finansiella poster	120	175	601	460
Soliditet (%)	62,8	62,3	60,7	49,1

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	41 840 142	1 323 800	2 550 911	175 474	45 890 327
Disposition av föregående års resultat:		132 000	43 474	-175 474	0
Årets resultat				119 760	119 760
Belopp vid årets utgång	41 840 142	1 455 800	2 594 385	119 760	46 010 087

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 594 384
årets vinst	119 760
	2 714 144

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	132 000
i ny räkning överföres	2 582 144
	2 714 144

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 258	2 244
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 258	2 244
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-922	-803
Övriga externa kostnader	4	-138	-162
Personalkostnader	5	-45	-45
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-560	-560
Summa rörelsekostnader		-1 665	-1 569
Rörelseresultat		593	675
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473	-500
Summa finansiella poster		-473	-500
Resultat efter finansiella poster		120	175
Resultat före skatt		120	175
Årets resultat		120	175

Balansräkning

Tkr

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 72 338 72 890

Inventarier, verktyg och installationer 7 16 24

Summa materiella anläggningstillgångar 72 354 72 914

Summa anläggningstillgångar 72 354 72 914

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 6 6 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 31 34

Summa kortfristiga fordringar 36 39

Kassa och bank

Kassa och bank 840 840 665

Summa kassa och bank 840 665

Summa omsättningstillgångar 876 704

SUMMA TILLGÅNGAR 73 230 73 618

10

Balansräkning

Tkr

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		33 666	33 666
Övrigt insatskapital från medlemmar		8 174	8 174
Fond för yttre underhåll		1 456	1 324
Summa bundet eget kapital		43 296	43 164

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 594	2 551
Årets resultat		120	175
Summa fritt eget kapital		2 714	2 726
Summa eget kapital		46 010	45 890

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut		26 607	27 207
Summa långfristiga skulder		26 607	27 207

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		156	79
Skatteskulder		176	145
Övriga skulder		38	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	242	247
Summa kortfristiga skulder		612	520

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 230

73 618

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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter	1 575	1 578
Hyror	671	661
Övriga intäkter	12	6
	2 258	2 244

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
El (netto)	59	27
Fjärrvärme	319	304
Vatten	77	84
Renhållning (netto)	24	24
Fastighetsskötsel, städning	137	133
Fastighetsskatt	101	75
Försäkring	20	22
Bredband, kabel-tv (netto)	12	34
Underhåll, övriga fastighetskostnader	151	99
Städning	23	0
	922	803

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.

	2018	2017
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	16	16
	16	16

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35	35
Sociala kostnader	10	10
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	45	45

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 863	77 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 863	77 863
Ingående avskrivningar	-4 973	-4 421
Årets avskrivningar	-552	-552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 525	-4 973
Utgående redovisat värde	72 338	72 890
Taxeringsvärden byggnader	32 083	32 083
Taxeringsvärden mark	11 931	11 931
	44 014	44 014

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Ingående avskrivningar	-16	-8
Årets avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24	-16
Utgående redovisat värde	16	24

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetald moms	1	5
Övriga förutbetalda kostnader	30	30
	31	34

Not 9 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kreditinstitut	26 607	27 207
	26 607	27 207

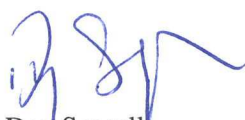
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	45	45
Upplupna räntekostnader	3	2
Förskottsbetalda hyror	96	114
Interimsskulder	99	85
	242	247

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	44 100	44 100
	44 100	44 100

Linköping den 30/4 2019



Dag Segrell
Ordförande



Henrik Gustavsson




Thomas Karlsson



Lena Samuelsson



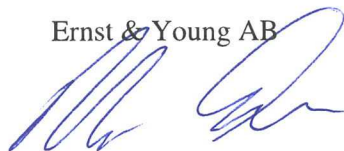
Monica Liljegren



Jonas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2019

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 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2018 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

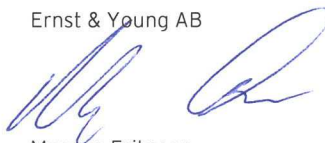
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 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 30/4 2019

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor