

Årsredovisning
för
Brf Svea i Linköping

769612-4820

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

5 lägenheter har bytt ägare under året.

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter, varav en lägenhet är outhyrd.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Nuvarande styrelse övertog ansvaret efter föreningsstämman den 27 maj 2020.

Styrelsen bestod vid årsskiftet 2020/2019 av följande medlemmar

Dag Segrell, ordförande

Thomas Karlsson

Monica Liljegren

Jonas Nilsson

Lena Samuelsson

Henrik Gustafsson

Suppleant: Malin Lundkvist

Revisor är Magnus Eriksson, Ernst & Young

Styrelsen har förutom föreningsstämma haft 7 styrelsemöten under våren och 5 möten under hösten. På grund av den pågående pandemin har mötena övergått till att bli helt digitala via Teams.

Mellan mötena har också kontakter skett via mail och telefon.

Under året har styrelsen arbetat med sedvanlig förvaltning av vår gemensamma fastighet. Det börjar märkas att det har gått några år sedan huset var nytt och att anläggningen har slitits.

Vi har fått byta ut några maskiner bl.a. i tvättstugan och vi har även bytt ut och kompletterat ventilkåpor på fasaden.

Vi har även reparerat en vattenskada i en av lokalerna mot Engelbrektsgränd inför att vi byter hyresgäst från busschaufför till en tolkbyrå.

Vi har under året även bytt städbolag, något som förhoppningsvis har gett en högre kvalitet på utförandet.

Medlemsinformation

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Svea består av ett punkthus med adress Engelbrektskatan 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	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	2 216 463 kr	21 939 kr	23 kr	2 194 547 kr
Del 2	10 788 469 kr	41 128 kr	164 kr	10 747 505 kr
Del 3	11 302 079 kr	60 724 kr	3 717 kr	11 245 072 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 2020 som vid årsskiftet 2020/2021 ej ännu var betald.

Kapital-kostnadsdel	Ingående skuld	Ränta (inkl upplupen)	Avgifter	Frivilliga kapitaltillskott	Utgående skuld
Del 1	2 416 608 kr	14 071 kr	236 132 kr	0 kr	2 194 547 kr
Del 2	11 589 745 kr	106 952 kr	506 374 kr	442 818 kr	10 747 505 kr
Del 3	11 612 751 kr	140 941 kr	508 620 kr	0 kr	11 245 072 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.

Samtliga våra lån är nu rörliga vilket innebär att den medlem som önskar lösa sin del kan löpande ansöka om att göra detta hos styrelsen för samtliga delar.

I enlighet med stadgarna kommer föreningens medlemmar vid dessa tider erbjudas att lösa sina respektive kapitalkostnadsdel översatt i kronor.

Per den 31:e december 2020 hade respektive lägenhet följande andel i respektive kapitalkostnadsdel översatt i kronor.

Lgh. Nr.	Yta kv m	Andel i kapitalkostnadsdel i kronor		
		Del 1	Del 2	Del 3
1121	78	218 057 kr	302 747 kr	304 660 kr
1122	35	97 846 kr	135 848 kr	136 706 kr
1123	84	234 831 kr	326 035 kr	328 095 kr
1124	70	195 692 kr	271 696 kr	273 413 kr
1125	110	0 kr	426 950 kr	429 648 kr
1131	78	218 057 kr	302 747 kr	304 660 kr
1132	35	97 846 kr	135 848 kr	136 706 kr
1133	84	0 kr	326 035 kr	328 095 kr
1134	60	0 kr	232 882 kr	234 354 kr
1135	110	0 kr	0 kr	429 648 kr
1141	78	218 057 kr	302 747 kr	304 660 kr
1142	35	97 846 kr	135 848 kr	136 706 kr
1143	84	0 kr	326 035 kr	328 095 kr
1144	60	0 kr	232 882 kr	234 354 kr
1145	110	0 kr	426 950 kr	429 648 kr
1151	78	0 kr	302 747 kr	304 660 kr
1152	35	97 846 kr	135 848 kr	136 706 kr
1153	84	234 831 kr	326 035 kr	328 095 kr
1154	60	0 kr	232 882 kr	234 354 kr
1155	110	0 kr	426 950 kr	429 648 kr
1161	78	218 057 kr	302 747 kr	304 660 kr
1162	35	97 846 kr	135 848 kr	136 706 kr
1163	84	0 kr	326 035 kr	328 095 kr
1164	60	0 kr	232 882 kr	234 354 kr
1165	110	0 kr	426 950 kr	429 648 kr
1171	73	0 kr	283 340 kr	285 130 kr
1172	35	0 kr	135 848 kr	136 706 kr
1173	84	0 kr	326 035 kr	328 095 kr
1174	60	167 736 kr	232 882 kr	234 354 kr
1175	110	0 kr	426 950 kr	429 648 kr
1181	73	0 kr	283 340 kr	285 130 kr
1182	35	0 kr	135 848 kr	136 706 kr
1183	84	0 kr	326 035 kr	328 095 kr
1184	60	0 kr	232 882 kr	234 354 kr
1185	110	0 kr	426 950 kr	429 648 kr
1191	93	0 kr	360 967 kr	363 248 kr
1192	95	0 kr	368 730 kr	371 060 kr
1193	122	0 kr	473 527 kr	476 519 kr

Frivilliga kapitaltillskott

Enligt stadgarna kan den medlem som önskar lösa en kapitalkostnadsdel ansöka om detta hos styrelsen. Under 2020 har en medlem ansökt och löst sin del i en kapitalkostnadsdel.

Avgift

Månadsavgift och övriga avgifter beslutas av styrelsen. Årsavgiften som betalas månadsvis har under 2020 varit enligt följande, dvs 767 kr/kvadratmeter för medlemmar som har del i alla kapitalkostnadsdelar och 464 kr/kvadratmeter för medlemmar som enbart har del i kapitalkostnadsdel 2 och 3.

Del	Avgift, kr per kvadratmeter	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 2020. 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	0 kr	1 623 kr	2 586 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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 345	2 260	2 258	2 244
Resultat efter finansiella poster	68	142	120	175
Soliditet (%)	65,0	63,0	62,8	62,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivning	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 840 142	22 159 325	1 587 800	-19 577 181	141 587	46 151 673
Ökning av insatskapital	442 818					442 818
Disposition av föregående års resultat:				141 587	-141 587	0
Fond för underhåll			222 500	-222 500		0
Årets resultat					67 517	67 517
Belopp vid årets utgång	42 282 960	22 159 325	1 810 300	-19 658 094	67 517	46 662 008

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 658 093
årets vinst	67 517
	-19 590 576

behandlas så att till yttre underhållsfond avsättes	222 500
i ny räkning överföres	-19 813 076
	-19 590 576

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 344 740	2 259 975
Övriga rörelseintäkter		72 047	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 416 787	2 259 975
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 345 841	-944 227
Övriga externa kostnader		-106 022	-105 565
Personalkostnader	4	-44 398	-45 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 876	-563 806
Summa rörelsekostnader		-2 081 137	-1 659 595
Rörelseresultat		335 650	600 380
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 133	-458 793
Summa finansiella poster		-268 133	-458 793
Resultat efter finansiella poster		67 517	141 587
Resultat före skatt		67 517	141 587
Årets resultat		67 517	141 587

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	71 331 710	71 908 686
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	7 900
Summa materiella anläggningstillgångar		71 331 710	71 916 586
Summa anläggningstillgångar		71 331 710	71 916 586
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 191	1 061
Övriga fordringar		29 718	355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 212	40 044
Summa kortfristiga fordringar		66 121	41 460
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		370 758	1 246 068
Summa kassa och bank		370 758	1 246 068
Summa omsättningstillgångar		436 879	1 287 528
SUMMA TILLGÅNGAR		71 768 589	73 204 114

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	42 282 960	41 840 142
Uppskrivningsfond	22 159 325	22 159 325
Fond för yttre underhåll	1 810 300	1 587 800
Summa bundet eget kapital	66 252 585	65 587 267

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-19 658 093	-19 577 181
Årets resultat	67 517	141 587
Summa fritt eget kapital	-19 590 576	-19 435 594
Summa eget kapital	46 662 009	46 151 673

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	0	26 407 315
Summa långfristiga skulder	0	26 407 315

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	243 384	136 998
Skatteskulder	229 688	201 652
Övriga skulder till kreditinstitut	24 307 011	0
Övriga skulder	20 028	36 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 469	269 508
Summa kortfristiga skulder	25 106 580	645 126

8

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 768 589

73 204 114

Noter

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.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga 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 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	44 100 000	44 100 000
	44 100 000	44 100 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter	-1 550 277	-1 575 181
Hysesintäkter lokal momspliktig	-626 432	-656 488
Övriga intäkter utan moms	-168 032	-28 307
	-2 344 741	-2 259 976

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
El	146 590	89 966
Fjärrvärme	289 208	297 557
Vatten	81 682	67 592
Renhållning	35 100	28 787
Fastighetsskötsel	61 189	64 685
Fastighetsskatt	128 982	100 706
Försäkring	28 041	25 270
Bredband, kabel-tv	33 756	32 122
Reparation och underhåll	472 124	229 660
Städning	60 843	7 881
Snöröjning	8 326	0
	1 345 841	944 226

Not 4 Löner och andra ersättningar

	2020	2019
Löner administration	34 710	35 000
Lagstadgade sociala avgifter	9 688	10 997
	44 398	45 997

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 989 437	77 863 037
Inköp		126 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 989 437	77 989 437
Ingående avskrivningar	-6 080 751	-5 524 845
Årets avskrivningar	-576 976	-555 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 657 727	-6 080 751
Utgående redovisat värde	71 331 710	71 908 686

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 500	39 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 500	39 500
Ingående avskrivningar	-31 600	-23 700
Årets avskrivningar	-7 900	-7 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 500	-31 600
Utgående redovisat värde	0	7 900

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån, 2039 Del 3	0	-12 002 079
Fastighetslån, 2101 Del 1	0	-2 446 560
Fastighetslån, 2128 Del 2	0	-11 958 676
	0	-26 407 315
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Kreditinstitut	0	26 607

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-3 904	-2 561
Förutbetalda hyresintäkter	-164 566	-142 110
Övriga upplupna kostnader och	-137 999	-124 836
	-306 469	-269 507

Linköping 2021-05-24



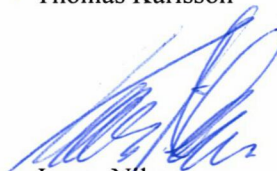
Dag Segrell
Ordförande



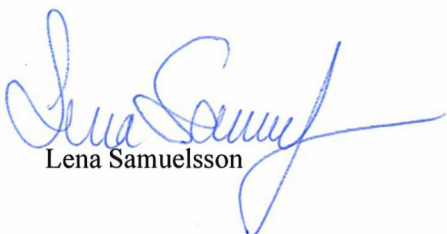
Thomas Karlsson



Monica Liljegren



Jonas Nilsson

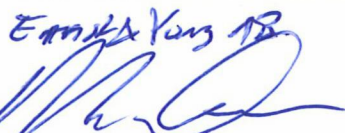


Lena Samuelsson



Henrik Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor



EY

Building a better
working world

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 misstag, 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 revisionsord 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

MS

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggande 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, 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 revisionsred 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 revisionsred 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 24/5 2021

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor