

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svängbron 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Ola Björemyr	Ledamot
Andreas Bokerud	Ledamot
Viktoria Hessle	Ledamot
Katarina Mild	Ledamot
Katarina Wessman	Ledamot

Therese Hedenskog	Suppleant
Stephanie Volovski	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Grant Thornton Sweden AB

##### Valberedning

Frank Castel	
Per Klevnäs	
Magnus Lindberg	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svängbron 1	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 195 m<sup>2</sup>, varav 2 795 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsarbete	2016 - 2017	
Byte av säkerhetsventiler	2016 - 2017	I värmepannor
Planerat underhåll	År	
Balkongreovering	2019	
Ommålning av fönster	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

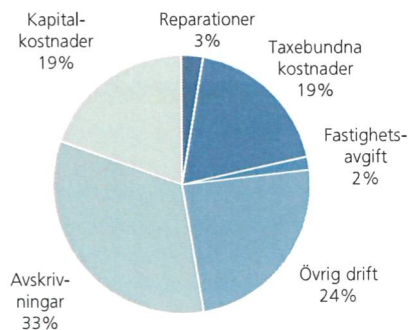
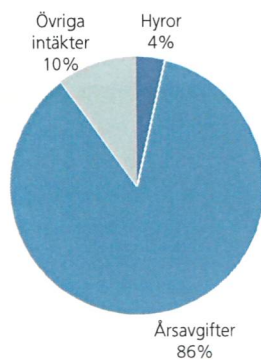
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Svanströms El & VVS
Städning	Clean Smart Sverige AB
Snöröjning	PEAB
Hissavtal	ITK
El	Skellefteå Kraft/Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall/Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - en del av SBC
Bergvärmeanläggning	Edekyl & Värme
Entrémattor	Carpeting

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 176 373</b>	<b>976 014</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 377 636	2 234 143
Finansiella intäkter	67	26
Minskning kortfristiga fordringar	5 045	0
Ökning av kortfristiga skulder	205 322	0
	<b>2 588 070</b>	<b>2 234 169</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 106 829	983 159
Finansiella kostnader	458 282	438 627
Ökning av kortfristiga fordringar	0	23 498
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	88 526
	<b>1 565 111</b>	<b>2 033 810</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 199 332</b>	<b>1 176 373</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 022 959</b>	<b>200 359</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2018 var ett händelserikt år för Brf Svängbron 1 och därav ett arbetsamt år för styrelsen, brandskyddsansvariga och vissa andra särskilt engagerade medlemmar. De väsentliga händelserna kan sammanfattas enligt följande.

Föreningen inledde året med att uppdatera **underhållsplanen**.

**Nya stadgar** antogs i samband med ordinarie föreningsstämma. Bakgrunden var ett antal lagändringar och att de tidigare stadgarna behövde moderniseras.

Föreningen antog en **integritetspolicy** och vidtog organisatoriska åtgärder inför ikraftträdandet av den nya Dataskyddsförordningen som ägde rum i maj 2018.

Det omfattande **brandskyddsarbete** som påbörjats under 2017 fortsatte under hela 2018. Arbetet resulterade i att anläggandet av räddningsväg färdigställdes, att föreningen tecknade avtal med EI- och Fastighetsdrift AB avseende installation av brand- och utrymningslarm i de etagelägenheter som saknar utgång på övre plan, att större delen av nämnda installationsarbeten utfördes samt att föreningen med hjälp av Kidde AB genomförde märkning och vissa andra brandskyddsåtgärder. Föreningen träffade en överenskommelse med M3 Bygg som innebar att M3 Bygg bekostade upprättandet av brandtekniskt utlåtande (ÅF), anläggandet av räddningsväg och, uppskattningsvis, ungefär hälften av den förväntade kostnaden för installationen av brand- och utrymningslarmen samt vissa måleriarbeten.

Föreningen genomförde en **försäkringsupphandling** som resulterade i att föreningen numera har en försäkringslösning som medlemsorganisationen Bostadsrätterna via försäkringsmäklaren Söderberg & Partners och försäkringsgivaren Protector AS har handlat upp. Den nya försäkringen har i allt väsentligt samma skydd som föreningens tidigare försäkring, men en betydligt mer konkurrenskraftig premie.

Föreningen tog tag i det sedan länge kända problemet med bristfälliga **balkonger**. Föreningen anlidade Betongkonsult AB och iKubik för att närmare utreda orsaken till problemen och vilka åtgärder som behöver vidtas. Föreningen gav därefter Betongkonsult AB uppdraget att vara upphandlingsstöd vid upphandlingen av entreprenör samt att agera byggprojektledare vid genomförandet av entreprenaden. Planen är att slutföra upphandlingen av entreprenör under mars 2019 och att påbörja entreprenadarbetena med balkongerna i augusti 2019.

Två **städdagar** genomfördes av föreningens medlemmar. Därutöver utarbetade föreningen ett system för att dela på trädgårdsarbetet i föreningen. Tack vare detta och några särskilt engagerade medlemmar var det inte nödvändigt att anlita extern trädgårdsmästare under hela 2018.

Föreningen lämnade ett bidrag till årets **kräftskiva** som arrangerades av medlemmar i föreningen.

Nytt avtal tecknades med Peab avseende **vinterväghållning**, vilket innefattar bland annat snöröjning av den nya räddningsvägen.

Föreningen genomförde en **Obligatorisk ventilationskontroll** (OVK) som tyvärr inte blev godkänd i alla delar. Föreningen avser att åtgärda bristerna under 2019.

Föreningen har påbörjat en översyn av olika leverantörer av **Bredband** och TV på grund av tidvis bristande internetkapacitet. Målsättningen är att teckna ett nytt avtal och byta ut viss äldre utrustning under 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	735	735	735	735
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 429	10 429	10 608	10 608
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	85	67	71
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	18	18	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	143	137	146	219
Soliditet (%)	71	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40	40	-46	-236
Nettoomsättning (tkr)	2 227	2 234	2 228	2 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 795 m<sup>2</sup> bostäder och totalyta 3 195 m<sup>2</sup>.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	74 810 000	0	0	74 810 000
Fond för yttre underhåll	1 713 194	220 000	-17 825	1 511 019
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>76 523 194</b>	<b>220 000</b>	<b>-17 825</b>	<b>76 321 019</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 321 020	-220 000	57 363	-2 158 383
Årets resultat	39 747	39 747	-39 538	39 538
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 281 273</b>	<b>-180 253</b>	<b>17 825</b>	<b>-2 118 845</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>74 241 921</b>	<b>39 747</b>	<b>0</b>	<b>74 202 174</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 101 020
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 281 273</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 281 273</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 226 796	2 233 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 840	480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 377 636</b>	<b>2 234 143</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-937 298	-789 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 531	-193 619
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-772 845	-772 845
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 879 674</b>	<b>-1 756 004</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>497 962</b>	<b>478 139</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 282	-438 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-458 215</b>	<b>-438 601</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>39 747</b>	<b>39 538</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39 747</b>	<b>39 538</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	101 723 992	102 496 837
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>101 723 992</b>	<b>102 496 837</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>101 723 992</b>	<b>102 496 837</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	360	420
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 217 735	23 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 218 095</b>	<b>23 808</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	1 176 373
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>1 176 373</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 218 095</b>	<b>1 200 181</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>103 942 087</b>	<b>103 697 018</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		74 810 000	74 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 713 194	1 511 019
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 523 194</b>	<b>76 321 019</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 321 020	-2 158 383
Årets resultat		39 747	39 538
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 281 273</b>	<b>-2 118 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>74 241 921</b>	<b>74 202 174</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	22 660 000	29 149 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 660 000</b>	<b>29 149 300</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	6 489 300	0
Leverantörsskulder		279 219	101 120
Skatteskulder		55 832	36 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	215 815	208 276
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 040 166</b>	<b>345 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 942 087</b>	<b>103 697 018</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 053 935	2 053 935
Hyror parkering	86 400	88 600
Kabel-TV intäkter	81 984	81 984
Överlåtelse/pantsättning	4 480	9 147
Öresutjämning	-3	-3
	<b>2 226 796</b>	<b>2 233 663</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	150 840	480
	<b>150 840</b>	<b>480</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	37 400
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	22 449
	Snöröjning/sandning	44 931	26 053
	Städning entreprenad	22 872	25 775
	Städning enligt beställning	8 156	9 270
	Mattvätt/Hyrmattor	9 960	9 812
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 063	0
	Hissbesiktning	3 094	1 125
	Myndighetstillsyn	2 260	2 220
	Gemensamma utrymmen	0	286
	Gård	10 981	5 860
	Serviceavtal	13 793	10 007
	Förbrukningsmateriel	1 176	289
	Teleport/hissanläggning	2 143	2 144
	Brandskydd	150 000	0
		<b>287 429</b>	<b>152 690</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	10 763
	Lås	3 075	5 116
	VVS	1 575	13 966
	Värmeanläggning/undercentral	17 973	12 134
	Ventilation	4 219	0
	Elinstallationer	0	14 405
	Hiss	37 336	5 041
		<b>64 178</b>	<b>61 425</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	17 825
		<b>0</b>	<b>17 825</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	308 452	272 043
	Vatten	74 292	58 832
	Sophämtning/renhållning	49 718	46 525
	Grovsopor	7 245	13 708
		<b>439 707</b>	<b>391 108</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 564	63 468
	Bredband	81 984	82 092
		<b>108 548</b>	<b>145 560</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 436</b>	<b>20 932</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>937 298</b>	<b>789 540</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	0	14 063
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	34 675	31 363
	Föreningskostnader	3 412	8 224
	Styrelseomkostnader	19 293	17 369
	Fritids- och trivselkostnader	4 134	2 705
	Förvaltningsarvode	32 898	46 910
	Förvaltningsarvoden övriga	5 117	22 163
	Administration	6 800	5 780
	Konsultarvode	58 542	39 622
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		<b>169 531</b>	<b>193 619</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	755 870	755 870
	Förbättringar	16 975	16 975
		<b>772 845</b>	<b>772 845</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	105 756 750	105 756 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 756 750</b>	<b>105 756 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 259 913	-2 487 068
	Årets avskrivningar enligt plan	-772 845	-772 845
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 032 758</b>	<b>-3 259 913</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>101 723 992</b>	<b>102 496 837</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 000 000	30 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 200 000	42 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 700 000	17 700 000
		<b>59 900 000</b>	<b>59 900 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 900 000	59 900 000
		<b>59 900 000</b>	<b>59 900 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	18 403	17 763
	Klientmedel hos SBC	2 199 332	0
	Fordringar	0	5 625
		<b>2 217 735</b>	<b>23 388</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 511 019	1 324 837
	Reservering enligt stadgar	220 000	220 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 825	-33 818
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 713 194</b>	<b>1 511 019</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,030 %	7 720 000	7 720 000	2021-02-25
	Swedbank	1,420 %	7 720 000	7 720 000	2020-11-25
	Handelsbanken	2,740 %	6 489 300	6 489 300	2019-06-01
	Handelsbanken	1,150 %	7 220 000	7 220 000	2022-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 149 300</b>	<b>29 149 300</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 489 300	0	
			<b>22 660 000</b>	<b>29 149 300</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 149 300 kr.

Föreningen för diskussioner med banken angående lånet om 6 489 300 kr, som nu ligger som en kortfristig skuld. Lånet förfaller under juni 2019 men kommer att förlängas."

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	52 627	45 708
	Avgifter och hyror	163 188	162 568
		<b>215 815</b>	<b>208 276</b>

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

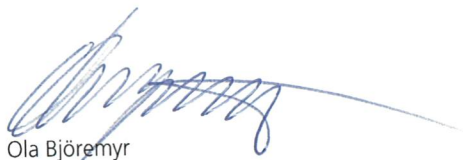
Under 2019 kommer styrelsen att fortsätta sitt arbete med de bristfälliga **balkongerna**. Styrelsen har givit Betongkonsult AB uppdraget att vara upphandlingsstöd vid upphandlingen av entreprenör samt att agera byggprojektledare vid genomförandet av entreprenaden. Planen är att slutföra upphandlingen av entreprenör under mars 2019 och att påbörja entreprenadarbetena med balkongerna i augusti 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

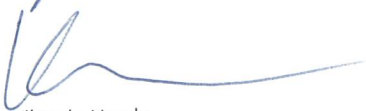
ÄLVSJÖ den 16 / 4 2019



Ola Björemyr  
Ledamot



Andreas Bokerud  
Ledamot



Viktoria Hessle  
Ledamot



Katarina Mild  
Ledamot



Katarina Wessman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2019  
Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svängbron 1  
Org.nr. 769614-8670

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svängbron 1 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.

### 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 revisionssed 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 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 huruvida 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Svängbron 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, eller
- 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 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 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 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.

Norrköping den 23/4-2019

Grant Thornton Sweden AB

  
Josef Hagsten

Auktoriserad revisor