

Brf Sveahov
Org nr 769628-9227

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Sveahov får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2020 t.o.m. 31 december 2020, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 149 (151).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 april 2020 haft följande sammansättning:

Bonnie Lind	Ledamot Ordförande	2021
Fredrik Landelius	Ledamot	2021
Mats Jonsson	Ledamot	2021
Gerhard Wennerström	Ledamot	2021
Pia Fasth	Ledamot	2021
Henrik Ahl	Ledamot	2021
Johan Rittfeldt	Ledamot	2021
Ann-Charlotte Agnetorn	Suppleant	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås.

Valberedning

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Nanna Tizola, Jack Jonsson, Olle Hasselblad och Ulf Altsjö.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2019.

Styrelsearvode

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (47 300 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen besutar själva om fördelningen.

FL

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Automaten 7 och Automaten 13 i Linköpings kommun.

På föreningens fastigheter finns det två flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 93 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 160 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca. 212 m². Föreningen disponerar över 66 bilplatser, 6 MC-platser samt två cykel/moped/kanotplatser varav samtliga i garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
Bauser AB	<i>Fastighetsförmedling</i>	nej	49	2021-12-31
Michael Axelsson	<i>Butik</i>	nej	57	2021-11-30
Emelie Bohman	<i>Skönhetssalong</i>	nej	29	2021-12-31
Emelie Bohman	<i>Skönhetssalong</i>	nej	29	2021-05-30

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning Vasastaden GA:5 och GA:6 avser kör-, gång- och parkeringsytor, plantering (träd), belysning, fördröjningsmagasin med tillhörande ledningar och brunnar samt trafik och gatuskyltar belägna på kvartersgator.

Föreningens andelstalen är för utförande och drift 30 av 100 resp. 30 av 100 avseende GA:5 och 20 av 100 resp. 18 av 100 avseende GA:6.

Gemensamhetsanläggning Automaten GA:5 avser gångyta enligt detaljplan i Vasastaden för kvarteret Automaten och del av kvarteret Alnen
Föreningens andelstal är 63 av 100.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom Vasastaden Samfällighetsförening 1 (717919-3342).

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheterna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är föreslagen till 80 kr/kvm i avvaktan på en underhållsplan. (Motsvarande avsättning i den ekonomiska planen är lågt beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.)

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 681 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och 2018 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2017 resp.2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (lokaler och garage) utgår från och med fastställt värdeår.

FL

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Crendo för teknisk förvaltning och Top Städ Service i Sverige AB avseende trappstädning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år för hissar i resp. hus

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller tillsvidare.

Väsentliga handlingar under räkenskapsåret

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat totalt 2 320 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Handlingar orsakade av Covid-19

Styrelsen har, för hyresgästerna till föreningens lokaler, beviljat tillfälliga hyressänkningar för att säkra avtalsförhållandena

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Under året har tolv bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	6 080 818	6 134 728	3 246 254	672 532
Resultat efter finansiella poster	kr	1 228 637	1 113 587	679 919	93 405
Soliditet	%	73	73	71	70
Likviditet	%	106	78	67	46
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	647	647	647	162
Låneskuld per totala kvm	kr	12 006	12 321	12 800	13 153
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	55	46	85	37

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Från jämförelseåret 2019 innefattas det sammanlagda resultatet för båda de fusionerade föreningarna; Brf Sveahov och Brf Sveahov 2. Jämförelseåret 2018 och 2017 innefattar endast resultatet för Brf Sveahov. 2017 innefattar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutsdagen; d.v.s. 171001-171231.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	145 631 000	96 134 000	192 780	935 115	1 113 587
Reservering till yttre fond			589 800	-589 800	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				1 113 587	-1 113 587
Årets resultat					<u>1 228 637</u>
Belopp vid årets utgång	<u>145 631 000</u>	<u>96 134 000</u>	<u>782 580</u>	<u>1 458 903</u>	<u>1 228 637</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	1 458 903
Årets resultat	1 228 637
	<u>2 687 540</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	589 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	2 097 740
	<u>2 687 540</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	1 228 637
Dispositioner	-589 800
Årets resultat efter dispositioner	<u>638 837</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 372 380

Handwritten signature

Brf Sveahov
769628-9227

6(13)

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 080 818	6 134 728
Summa rörelseintäkter		6 080 818	6 134 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 583 154	-1 696 287
Övriga externa kostnader	5	-173 470	-212 594
Arvoden och personalkostnader	6	-122 162	-82 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 075 416	-2 075 416
Summa rörelsekostnader		-3 954 202	-4 066 451
Rörelseresultat		2 126 616	2 068 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 788	3 501
Räntekostnader		-911 767	-958 191
Summa finansiella poster		-897 979	-954 690
Resultat efter finansiella poster		1 228 637	1 113 587
Årets resultat		1 228 637	1 113 587

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen	1 228 637	1 113 587
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-589 800	-589 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	638 837	523 787

Brf Sveahov
769628-9227

7(13)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

331 212 856

333 288 272

Summa materiella anläggningstillgångar

331 212 856

333 288 272

Summa anläggningstillgångar

331 212 856

333 288 272

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9

5 730

37

Övriga fordringar

50 594

222 662

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

89 328

58 685

Klientmedel i SHB

3 398 251

923 618

Summa kortfristiga fordringar

3 543 903

1 205 002

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

1 460 456

Summa kassa och bank

0

1 460 456

Summa omsättningstillgångar

3 543 903

2 665 458

Summa tillgångar

334 756 759

335 953 730

FL

Brf Sveahov
769628-9227

8(13)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

241 765 000

241 765 000

Fond för yttre underhåll

782 580

192 780

Summa bundet eget kapital

242 547 580

241 957 780

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 458 903

935 115

Årets resultat

1 228 637

1 113 587

Summa fritt eget kapital

2 687 540

2 048 702

Summa eget kapital

245 235 120

244 006 482

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

58 662 500

88 507 500

Summa långfristiga skulder

58 662 500

88 507 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

29 845 000

2 320 000

Leverantörsskulder

89 193

69 279

Skatteskulder

45 435

212 858

Övriga skulder

12

23 715

21 375

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

855 796

816 236

Summa kortfristiga skulder

30 859 139

3 439 748

Summa eget kapital och skulder

334 756 759

335 953 730

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016.10 Årsredovisning i mindre företag

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad 1	120 år (t.o m 2137)
Byggnad 2	120 år (t.o m 2138)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för verksamhetsåret 2021.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 633 020	4 633 020
Hyror lokaler	323 904	320 616
Hyror parkering	816 000	778 600
Vattenavgifter	99 405	119 682
Övriga hyresintäkter	20 500	0
Kabel-TV avgifter	245 520	245 520
Övriga hyrestillägg	26 184	26 184
Återförda reserveringar	1 660	3 688
Brutto	6 189 518	6 175 993
Hyresförluster vakanser lokaler	-94 400	0
Hyresförluster vakanser parkering	-14 300	-40 064
Övriga vakanser hyresförluster	0	-1 200
Summa nettoomsättning	6 080 818	6 134 729

Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	155 301	239 702
Reparationer, löpande underhåll	130 547	101 136
Elavgifter	161 661	204 260
Uppvärmning	402 106	341 767
Vatten och avlopp	156 611	149 328
Renhållning	164 813	152 802
Försäkringar	41 391	44 091
Avgift till gemensamhetsanläggning	31 268	160 796
Kabel-TV/Internet	261 640	222 199
Övriga fastighetskostnader	1 396	3 787
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 420	76 420
Summa driftskostnader	<u>1 583 154</u>	<u>1 696 288</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 989	3 561
Kontorsmaterial	579	0
Kommunikation	9 256	18 472
Porto	225	90
Revision	4 125	15 251
Föreningsmöten	3 222	15 888
Ekonomisk och administrativ förvaltning	102 466	102 501
Övriga förvaltningskostnader	1 881	8 593
Konsultarvoden	0	7 500
Övriga externa tjänster	40 727	40 739
Summa övriga externa kostnader	<u>173 470</u>	<u>212 595</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	46 456	63 563
Arvode vicevärd	46 500	0
Sociala kostnader	29 206	18 591
Summa arvoden, personalkostnader	<u>122 162</u>	<u>82 154</u>

DF

Brf Sveahov
769628-9227

11(13)

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntentäkt klientmedel i SHB	13 028	3 201
Övriga ränteintäkter	760	300
Summa finansiella intäkter	<u>13 788</u>	<u>3 501</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	249 049 899	119 664 846
Fusion	0	129 385 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 049 899	249 049 899
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 611 728	-997 207
Årets avskrivningar	-2 075 416	-2 614 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 687 144	-3 611 728
Utgående planenligt värde	<u>243 362 755</u>	<u>245 438 171</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 850 101	44 835 154
Fusion	0	43 014 947
Utgående planenligt värde	87 850 101	87 850 101
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>331 212 856</u>	<u>333 288 272</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 237 000	148 237 000
Taxeringsvärde mark	53 405 000	53 405 000
	<u>201 642 000</u>	<u>201 642 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	7 642 000	7 642 000
	<u>201 642 000</u>	<u>201 642 000</u>

Brf Sveahov
769628-9227

12(13)

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	594	171 240
Ovriga fordringar	50 000	51 422
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>50 594</u>	<u>222 662</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ranta %</u>	<u>Räntan är bunden t o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Nordea Hypotek	0,428	2021-01-26	13 700 000
Nordea Hypotek	0,91	2021-04-14	14 925 000
Stadshypotek	1,31	2022-10-29	14 910 000
Nordea Hypotek	1,57	2023-04-13	14 950 000
Nordea Hypotek	0,55	2023-10-17	15 112 500
Stadshypotek	0,71	2025-10-29	14 910 000
Summa skulder till kreditinstitut			88 507 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-2 320 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-27 525 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			58 662 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			76 907 500

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	95 135 000	95 135 000
Summa ställda säkerheter	<u>95 135 000</u>	<u>95 135 000</u>

FL

Brf Sveahov
769628-9227

13(13)

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skulder till MBF	2 340	0
Deponerade medel	<u>21 375</u>	<u>21 375</u>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>23 715</u>	<u>21 375</u>

Linköping 2021-04-10

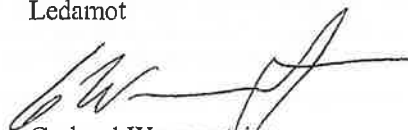


Bonnie Lind
Ordförande

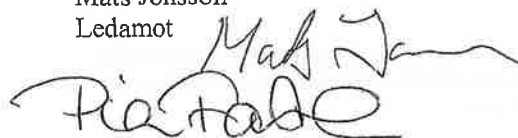


Fredrik Landelius
Ledamot

Mats Jonsson
Ledamot



Gerhard Wennerström
Ledamot



Pia Fasth
Ledamot




Henrik Ahl
Ledamot



Johan Ritterfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingsström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveahov, org.nr 769628-9227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveahov 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 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 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 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 revisorssed 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 handlingar 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 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 Sveahov 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 13 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a light blue horizontal line.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor