



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Svea-Frej

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea-Frej

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Kerstin Birgitta Andersson	Ledamot
Astrid Ulla Maria Croona Samec	Ledamot
Daniel John Håkansson	Ledamot
Bengt Karl Olof Holmgren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marcus Petersson	Ordinarie Extern	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
------------------	------------------	--

#### Valberedning

Andreas Carlborg	
Kent Hietala	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-08-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vale 15	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

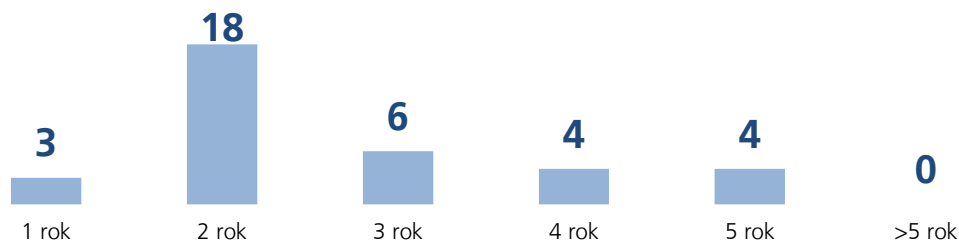
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 098 m<sup>2</sup>, varav 2 778 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 320 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dans	320 m <sup>2</sup>	2020-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av ytterdörrar	2018	
Byte av ventilationsfläkt	2018	
OVK-besiktning har genomförts	2018	
Renovering uthyrd del av källare	2015 - 2016	
Byte källardörrar	2012	
Ventilationsarbete Källare	2012	förbättrar även radonproblem

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

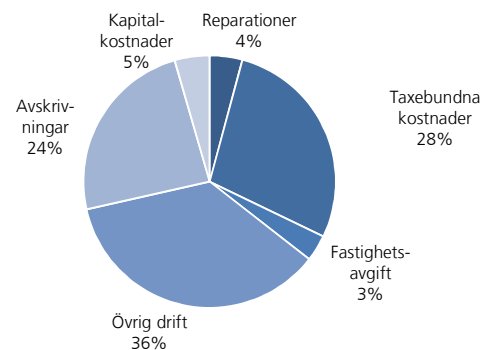
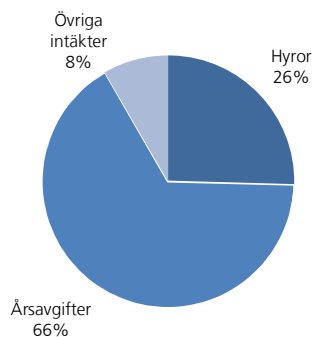
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avtal städning	Städpoolen AB
Vaktmästeri	PEAD

### Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>504 049</b>	<b>458 594</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 586 792	1 717 161
Finansiella intäkter	79	233
Minskning kortfristiga fordringar	46 745	0
Balkongfond	4 800	4 800
Ökning av kortfristiga skulder	156 723	12 726
	<b>1 795 139</b>	<b>1 734 920</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 583 762	1 546 350
Finansiella kostnader	98 980	94 224
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 891
	<b>1 682 742</b>	<b>1 689 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>616 446</b>	<b>504 049</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>112 397</b>	<b>45 455</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

Den 21 december 2018 meddelades dom i tvisten med North Pole Studios AB som hyr lokalen i föreningens källare. North Pole Studios AB förpliktades att avflytta från lokalen samt ersätta föreningens rättegångskostnader.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	378	378	374	447
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 132	3 132	3 132	3 184
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	18	16	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	139	141	142	154
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	17	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	30	30	38
Soliditet (%)	80	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-629	-457	-475	-1 789
Nettoomsättning (tkr)	1 582	1 537	1 407	1 480

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 778 m<sup>2</sup> bostäder och 320 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	27 859 782	0	0	27 859 782
Upplåtelseavgifter	16 303 940	0	0	16 303 940
Fond för yttre underhåll	362 442	230 127	-97 812	230 127
Balkongfond	13 950	4 800	0	9 150
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 540 114</b>	<b>234 927</b>	<b>-97 812</b>	<b>44 402 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 342 889	-230 127	-358 961	-5 753 801
Årets resultat	-629 464	-629 464	456 773	-456 773
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 972 353</b>	<b>-859 591</b>	<b>97 812</b>	<b>-6 210 574</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 567 761</b>	<b>-624 664</b>	<b>0</b>	<b>38 192 425</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-629 464
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 112 762
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 127
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 972 353</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 972 353</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	1 581 840	1 536 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 952	180 493
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 586 792</b>	<b>1 717 161</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 104 871	-1 076 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 237	-411 612
Personalkostnader	Not 6	-57 654	-58 482
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-533 593	-533 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 117 355</b>	<b>-2 079 943</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-530 563</b>	<b>-362 782</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 980	-94 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 901</b>	<b>-93 991</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-629 464</b>	<b>-456 773</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-629 464</b>	<b>-456 773</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	46 169 428
		46 703 021
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>46 169 428</b>	<b>46 703 021</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>46 169 428</b>	<b>46 703 021</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	681 384
		615 732
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>681 384</b>	<b>615 732</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>681 384</b>	<b>615 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>46 850 812</b>	<b>47 318 753</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		44 163 722	44 163 722
Fond för yttre underhåll	Not 10	362 442	230 127
Balkongfond		13 950	9 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 540 114</b>	<b>44 402 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 342 889	-5 753 801
Årets resultat		-629 464	-456 773
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 972 353</b>	<b>-6 210 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 567 761</b>	<b>38 192 425</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 900 000	8 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 900 000</b>	<b>8 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 800 000	0
Leverantörsskulder		249 686	74 967
Skatteskulder		131 000	128 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	202 365	222 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 383 051</b>	<b>426 328</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 850 812</b>	<b>47 318 753</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 anspråktagande 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	120 år	120 år
Tvättstuga	50 år	50 år
Hissanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	50 år	50 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Larm	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Ventilation	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 051 349	1 051 349
Hyror lokaler	403 240	395 351
Kabel-TV intäkter	35 700	35 700
Bredbandsintäkter	55 875	18 625
Vatten-/värmeintäkter	35 658	35 658
Öresutjämning	18	-15
	<b>1 581 840</b>	<b>1 536 668</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 952	180 493
	<b>4 952</b>	<b>180 493</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 876	29 135
	Fastighetsskötsel beställning	13 864	19 675
	Städning entreprenad	36 091	33 072
	Städning enligt beställning	27 500	625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 000	0
	Hissbesiktning	2 563	2 488
	Gemensamma utrymmen	457	0
	Gård	1 728	4 571
	Serviceavtal	16 531	10 168
	Förbrukningsmateriel	2 846	799
	Brandskydd	8 345	0
	Fordon	14 121	0
		<b>169 921</b>	<b>100 533</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	2 311	0
	Lokaler	0	7 080
	Sophantering/återvinning	4 969	3 302
	Entré/trapphus	61 922	0
	Lås	0	255
	VVS	0	27 487
	Ventilation	3 750	0
	Elinstallationer	0	2 010
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 047	2 124
	Bredband	0	5 250
	Hiss	18 481	8 889
	Vattenskada	0	8 738
		<b>94 480</b>	<b>65 135</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	0	19 812
	Bredband	0	78 000
		<b>0</b>	<b>97 812</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	64 546	54 699
	Värme	430 350	438 098
	Vatten	59 669	56 877
	Sophämtning/renhållning	64 016	56 155
		<b>618 581</b>	<b>605 829</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 115	51 319
	Kabel-TV	37 051	36 303
	Bredband	58 202	54 210
		<b>148 368</b>	<b>141 832</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 521</b>	<b>65 115</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 104 871</b>	<b>1 076 256</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	255 767	244 427
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	75 786
	Föreningskostnader	3 657	5 688
	Styrelseomkostnader	2 636	0
	Förvaltningsarvode	76 257	73 861
	Administration	3 713	2 408
	Konsultarvode	39 125	3 438
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
		<b>421 237</b>	<b>411 612</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 500	44 500
	Sociala kostnader	13 154	13 982
		<b>57 654</b>	<b>58 482</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	163 366	163 366
	Förbättringar	370 227	370 227
		<b>533 593</b>	<b>533 593</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	51 880 878	51 880 878
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 880 878</b>	<b>51 880 878</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 177 857	-4 644 263
	Årets avskrivningar enligt plan	-533 593	-533 593
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 711 450</b>	<b>-5 177 857</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>46 169 428</b>	<b>46 703 021</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 747 310	16 747 310
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 709 000	25 709 000
	Taxeringsvärde mark	51 000 000	51 000 000
		<b>76 709 000</b>	<b>76 709 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 800 000	74 800 000
	Lokaler	1 909 000	1 909 000
		<b>76 709 000</b>	<b>76 709 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	47 125
	Skattekonto	64 938	64 089
	Klientmedel hos SBC	616 446	504 049
	Fordringar	0	469
		<b>681 384</b>	<b>615 732</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	230 127	252 882
	Reservering enligt stadgar	230 127	230 127
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-97 812	-252 882
	<b>Vid årets slut</b>	<b>362 442</b>	<b>230 127</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,540 %	0	4 700 000	Rörligt
	Swedbank	1,850 %	0	3 000 000	2018-09-25
	Swedbank	0,830 %	0	1 000 000	2018-02-08
	Nordea	1,560 %	3 000 000	0	2023-09-20
	Nordea	1,100 %	2 900 000	0	2021-09-15
	Nordea	0,467 %	2 800 000	0	2019-11-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 700 000</b>	<b>8 700 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 800 000	0	
			<b>5 900 000</b>	<b>8 700 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 700 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 373 500	16 273 500

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	3 482	10 682
	Avgifter och hyror	198 883	212 094
		<b>202 365</b>	<b>222 776</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

North Pole Studios AB har under januari överklagat tingsrättens dom till Svea Hovrätt.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2 / 5 - 2019



Kerstin Birgitta Andersson  
*Ledamot*



Astrid Ulla Maria Croona Samec  
*Ledamot*



Daniel John Håkansson  
*Ledamot*



Bengt Holmgren  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 - 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
*Auktoriserad revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea-frej org.nr 716420-0607

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea-Frej 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 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 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. Risker 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 Sveja-frej 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 revisionsmed 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 fortlöpa 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 revisionsmed 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 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.

Stockholm den 3 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor