

Årsredovisning för  
**Brf Sveavägen 131**  
716420-4245

Räkenskapsåret  
**2018-07-01 - 2019-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01-2019-06-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 registrerades 1989-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Munin 33 i Stockholms kommun omfattande adressen Sveavägen 131 sedan 2002-08-20. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

### Fakta om fastigheten

Fastigheten är ett sexvåningshus inklusive vindsvåning och där byggnadens totalyta uppgår till 1230 kvm uppdelat enligt:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	lägenheter, bostadsrätt	1125
1	lokaler, hyresrätt	105

Lokalen i föreningen hyrs ut till Azote AB som har kontorsverksamhet i lokalen. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalen.

I föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser varav 1 MC-plats. Samtliga platser är uthyrda. Om en plats är uthyrd till extern hyresgäst så har medlemmar alltid förtur.

I övriga utrymmen ingår källarförråd, tvättstuga (utrustad med 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.), 2 stycken cykelförråd (ett i källaren och ett i gatunivå), barnvagnsplats och innergård. Innergården har planteringar, sittplatser, boulebana samt grill.

I medlemsavgiften ingår värme, vatten, bredband. Föreningen har bredband och TV via Telenor och Com hem. Bredband på 250 Mbit från Telenor ingår i medlemsavgiften. TV står varje enskild medlem för.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-11-26. På stämman deltog 14 medlemmar.

En extra föreningsstämma ägde rum 2019-01-09 där föreningen beslutade om nya stadgar.

### Styrelsen

Styrelsen har under senaste räkenskapsåret utgjorts av:

Lamin Kivelä	Ordförande t.o.m. 2019-05-23
Lamin Kivelä	Ledamot fr.o.m. 2019-05-24
Maria Torén	Sekreterare
Max Brandhildh	Ledamot t.o.m. 2019-05-23
Max Brandhildh	Ordförande fr.o.m. 2019-05-24

Jessica Edvall  
Matilda Klingmalm  
Josefin Wannerheim

Ledamot  
Suppleant  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2019 är Lamin Kivelä och Maria Torén.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisor har varit Richard Lindberg från RSM, vald vid föreningsstämman.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2019	Trapphus och entré renoveras och målas
2018	Byte av elledning fram till lägenheter och byggnation av ny elcentral för huset
2017	Stambyte av vatten- och avloppsledningar i mittenlägenheterna, källaren och verksamhetslokalen
2016	Ny fjärrvärmecentral
2016	Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan
2016	Ny garageport i originalstil, av ek
2016	Renovering av innergård färdigställs
2015	LED-belysning i källarutrymmen och garage
2013	Renovering av garage
2011	Renovering av tvättstuga
2011	Renovering av hiss
2009	Byggnation av balkonger
2008	Trapphus och entré målas
2006	Stambyte av vatten- och avloppsledningar, utom i mittenlägenheterna
2000	Renovering fasad
1990	Fasaden putsas

Avgifterna höjdes från och med 2019-01-01 med 10 procent.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen tog beslut om att återställa taken i trapphuset samt målning av hela trapphuset och entrén efter att tidigare elarbeten slutförts.

Avtal med ny lokalhyresgäst tecknads under hösten 2018. Avtal togs fram enligt Fastighetsägarnas standardavtalsmall.

Styrelsen påbörjade under våren 2019 arbetet med att ta fram en underhållsplan för föreningen. Denna låg till grund för beslut om kommande avgiftshöjningar och där avgiftsnivån ansågs tillräcklig med höjning per 2019-07-01.

Styrelsen har under året arbetat konsekvent med kostnadsbesparingar och möjligheter till nya intäkter. Detta har resulterat i ett antal åtgärder som styrelsen kommer att arbeta vidare med under 2019.

Nya stadgar enligt Fastighetsägarnas mönsterstadgar togs fram och beslutades om under 2019.

Avtal med ny städfirma ingicks under våren 2019 i syfte att sänka kostnader och erhålla bättre städning.

Återvinning av matavfall i separat återvinningskärl infördes under våren 2019 utan extra kostnader för föreningen.

Kostnaderna för husets uppvärmning har kunnat sänkas genom att styrelsen sänkt värmen i garage och trapphus. Huset har under räkenskapsårets alla månader haft lägre uppvärmningskostnader än föregående år.

Som en del av el och vvs-arbetena så erbjöds föreningen ett jour- och underhållsavtal av Svanströms med en löptid på 2 år utan extra kostnad för föreningen.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 17 st.

Under året har inga nya tillkommit eller avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 17 st.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen (inklusive medlems och lägenhetsförteckning) har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen.

## **Ekonomi**

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt och löpande underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Ekonomiska nyckeltal**

Föreningen redovisar ett antal olika nyckeltal som vanligtvis används för att förklara en bostadsrättsförenings ekonomi. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

### Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning (tkr)	1 030	865	823	717
Resultat efter fin. poster (tkr)	-81	-364	-109	-793
Soliditet (%)	30,9	31,2	39,9	40,3

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 368 588	-	344 320	-4 418 289	-414 630	6 879 989
<i>Res.disposition enl. stämman :</i>						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			90 063	-90 063		
Balanserat i ny räkning				-414 630	414 630	
Årets resultat					-81 395	-81 395
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 368 588</b>	<b>-</b>	<b>434 383</b>	<b>-4 922 982</b>	<b>-81 395</b>	<b>6 798 594</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-4 922 982
Årets resultat	-81 395
<b>Totalt</b>	<b>-5 004 377</b>
Avsättning till yttre fond	297 565
Uttag ur yttre fond	-150 000
Balanseras i ny räkning	-5 151 942
<b>Summa</b>	<b>-5 004 377</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 029 567	865 426
Övriga rörelseintäkter	3	-	1 081
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 029 567</b>	<b>866 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-719 197	-600 522
Övriga externa kostnader	5	-28 054	-248 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 036	-127 242
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-913 287</b>	<b>-976 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>116 280</b>	<b>-109 532</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 675	-305 099
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-197 675</b>	<b>-305 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-81 395</b>	<b>-414 631</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-81 395</b>	<b>-414 631</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-81 395</b>	<b>-414 630</b>

*W*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	20 931 972	17 218 718
Pågående nyanläggningar		-	3 430 017
Summa materiella anläggningstillgångar		20 931 972	20 648 735
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		20 931 972	20 648 735
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 766	19 114
Övriga fordringar		110 850	3 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 515	9 788
Summa kortfristiga fordringar		152 131	32 530
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	949 321	1 551 895
Summa kassa och bank		949 321	1 551 895
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 101 452	1 584 425
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 033 424	22 233 160

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 368 588	11 368 588
Fond för yttre underhåll		434 383	344 320
Summa bundet eget kapital		11 802 971	11 712 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 922 982	-4 418 289
Årets resultat		-81 395	-414 630
Summa fritt eget kapital		-5 004 377	-4 832 919
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 798 594</b>	<b>6 879 989</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 774 000	14 774 000
Summa långfristiga skulder		14 774 000	14 774 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		197 493	371 758
Skatteskulder		48 638	85 130
Övriga skulder		104 735	12 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 964	109 894
Summa kortfristiga skulder		460 830	579 171
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 033 424</b>	<b>22 233 160</b>

*nl*



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	9 846 655	1%	(1%)
Ny överbyggnad	2 631 705	1%	(1%)
Värmeväxlare	245 883	1%	(1%)
Ombyggnad värmecentral	556 401	1%	(1%)
Ombyggnad hissar	374 673	1%	(1%)
Stambyte el	2 948 216	1%	(1%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	608 202	540 199
Hyror	418 635	322 565
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 730	2 695
Övriga hyresintäkter	-	-33
	<b>1 029 567</b>	<b>865 426</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018/2019	2017/2018
Övrigt	-	1 081
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 081</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018/2019	2017/2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	4 898	6 381
Städning	28 690	33 513
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 887	12 684
Reparationer	42 337	32 502
El	24 794	25 683
Uppvärmning	202 942	213 181
Vatten	23 368	24 471
Sophämtning	17 595	15 475
Försäkringspremie	25 740	38 697
Fastighetsavgift bostäder	22 729	22 355
Fastighetsskatt lokaler	20 210	20 210
Övriga fastighetskostnader	14 619	19 903
Kabel-tv/Bredband/IT	34 559	23 049
Förvaltningsarvode ekonomi	39 513	20 059
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	23 458	-
Panter och överlåtelser	3 185	-
Juridiska åtgärder	13 730	-
Övriga externa tjänster	11 943	61 245
	<b>569 197</b>	<b>569 408</b>
<b>Underhåll</b>		
Trapphusarbete	150 000	-
El	-	31 114
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>719 197</b>	<b>600 522</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Porto / Telefon	1 356	435
Lokalhyra	-	203 040
Revisionarvode	26 698	44 800
<b>Summa</b>	<b>28 054</b>	<b>248 275</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 724 243	12 724 243
-Ombyggnad	3 879 290	-
-Mark	5 928 000	5 928 000
	22 531 533	18 652 243
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 433 525	-1 306 283
-Årets avskrivning enligt plan	-166 036	-127 242
	-1 599 561	-1 433 525
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 931 972</b>	<b>17 218 718</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	14 098 000	11 165 000
Mark	32 411 000	18 856 000
	46 509 000	30 021 000
Bostäder	43 000 000	28 000 000
Lokaler	3 509 000	2 021 000
	46 509 000	30 021 000

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	-	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		

11

## Not 8 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Sparkonto SEB	683 915	1 204 960
Företagskonto SEB	83 956	-
Affärskonto Handelsbanken	-	26 789
Avräkningskonto Fastighetsägarna	181 450	320 146
<b>Summa</b>	<b>949 321</b>	<b>1 551 895</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-06-30
SEB	2020-01-28	1,31	9 850 000		9 850 000
SEB	2020-01-28	1,52	4 924 000		4 924 000
			<b>14 774 000</b>		<b>14 774 000</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 744 000	14 744 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 744 000</b>	<b>14 744 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut fattades om att höja medlemsavgifterna med 15 procent från och med 2019-07-01. Under 2019/2020 planerar föreningen inte för några ytterligare avgiftsförändringar.

## Underskrifter

Stockholm 2 / 10 2019


  
Lamin Kivelä

  
Max Brandhild

  
Jessica Edvall

  
Maria Torén

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 10 2019

  
Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen.

Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131, org.nr 716420-4245

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 för räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials 'M'.



på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 för räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 oktober 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Lindberg', written over a horizontal line.

Richard Lindberg

Auktoriserad revisor