

# Årsredovisning

för

## Brf Svea Torn

769611-9960

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Svea Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-10-05.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Svea Artilleri 19 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 70 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 4 975 kvm och lokalytan 90 kvm. Föreningen disponerar 33 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

53 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
1 st	4,5 rum och kök
2 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB. Föreningen har en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkringsbolag som gäller fram till 2019-09-30.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening som ansvarar för drift och underhåll av garageplatser. I samfälligheten ingår även fastigheterna Svea Artilleri 15, 17, 18 och 20. Det totala antalet garageplatser är 117.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar från och med 2018 full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokal/garage. Fastighetsavgiften för 2018 uppgick till 94 tkr och fastighetsskatten till 58 tkr.

Brf Svea Torn  
Org.nr 769611-9960

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 190 941 tkr varav byggnadsvärde är 98 278 tkr och markvärde 92 663 tkr. Värdeår är 2007. Föreningens garageplatser taxeras i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening och taxeringsvärde uppgår till 3 892 tkr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Energibevakning AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2018 haft följande sammansättning:

##### Ledamöter:

Yngve Borgström, ordförande  
Mårten Mohlin, vice ordförande  
Lars Oké, sekreterare  
Lennart Hörnfeldt  
Louise Leo

##### Suppleanter:

Frida Jacobson  
Magnus Bohlin  
Leo Korinth

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa AB.

#### Revisorer

Allegretto Revision AB  
Peter Johansson, ordinarie  
Joakim Schöldström, suppleant

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2019 ska lämnas oförändrad.

En extra amortering om 2,5 miljoner på förenings lån har gjorts under 2018 och föreningen har då sammanlagt amorterat av 8,5 miljoner kronor från den ursprungliga lånesumman(63).

Föreningen tog över uthyrningen av sina 33 parkeringsplatser i samfällighetsgaraget från den 1 april 2018, varvid föreningens dotterbolag Svea Torn Parkerings Aktiebolag likviderades och aktiekapitalet överfördes till föreningen.

Brandskyddskontroller har genomförts utan anmärkningar.

Under hösten 2018 upptäckte Föreningen att en olovlig andrahandsupplåtelse förelåg. Föreningen anmodade aktuella bostadsrättshavare till rättelse, denna rättelse bestreds av bostadsrättsinnehavarna och föreningen kontaktade då advokat för att via ett domslutsbeslut förverka bostadsrätten för en kommande försäljning via kronofogden.

Inför stundande förhandlingar i domstol nåddes en förlikning där bostadsrättshavarna medgavs att själva sälja sin bostadsrätt mot att ersätta föreningens advokatkostnader.

Under 2018 genomfördes en lagstadgad radonmätning av fastigheten varvid den uppmätta radonhalten för Svea Torn är klart under gällande riktvärde enligt Strålsäkerhetsmyndighetens anvisningar (radonmätning genomförs vart 10:e år)

Under 2018 genomfördes även den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) där föreningen tvingades till ombesiktning då ett antal lägenheter uppvisade brister avseende inluft vid ett första besiktningstillfälle, bl.a. beroende på att uppsatta sovrums Garderober baksida hindrade inflödet av luft. Efter snickeriåtgärder avseende garderoberna och en andra besiktning erhöll föreningen en godkänd OVK. (OVK genomförs vart 3:e år)

Stämman år 2018 uppdrog att styrelsen att låta kontrollera inluftens partikelhalt, detta genomfördes under hösten 2018 varvid luftanalysen gav följande resultat;  
”Inga höga eller onormala halter av partiklar föreligger”.

Vidare genomfördes en lagstadgad energibesiktning där vår fastighets energianvändning erhöll nivå C, -samma nivå som krävs för nybyggda flerfamiljshus år 2018.

(energibesiktning genomförs vart 10:e år)

Nivå C, som är ett bra värde på energianvändning, uppnåddes på grund av en överlag god isolering av fönster och fastighet samt positiva effekter av föreningens investering av värmepump år 2016 samt intrimningar-renoveringar av värme-vattensystemen.

Från och med den 1 mars 2019 så kamerabevakas vårt återvinningsrum med syfte att bl.a. förebygga skadegörelse, obehörigt nyttjande i form av att lämna grovsopor och förhindra obehörigt tillträde.

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 600 tkr för den närmaste 10-årsperioden.

Underhållsåtgärder som planeras under år 2019: Smärre inomhusmålningar och diverse åtgärder på fastighetens tak.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 105 (104) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 7 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (2) överlåtelser. 3 medlemmar har haft beviljade andrahandsuthyrningar under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 604	3 522	3 610	3 502
Resultat efter finansiella poster	-138	73	-221	-322
Soliditet (%)	77,44	76,69	76,05	75,46
Fastighetslån/kvm (kr)	10 955	11 457	11 859	12 261
Föreningens belåningsgrad (%)	22,25	22,86	24,01	24,25
Skuldränta (%)	0,47	0,40	0,53	0,91
Resultat exkl avskrivningar	1 408	1 619	1 324	1 198
Årsavgift/kvm (kr)	553	553	553	553

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

#### Föreningens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 405 000	2 090 225	-1 892 425	73 077	189 675 877
Disposition av föregående års resultat:		271 000	-197 923	-73 077	0
Årets resultat				-138 208	-138 208
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>189 405 000</b>	<b>2 361 225</b>	<b>-2 090 348</b>	<b>-138 208</b>	<b>189 537 669</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 090 348
årets förlust	-138 208
	<b>-2 228 556</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 000
i ny räkning överföres	-2 499 556
	<b>-2 228 556</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 604 176	3 521 963
Övriga rörelseintäkter		25 635	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 629 811</b>	<b>3 521 962</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 490 766	-1 323 426
Övriga externa kostnader	4	-330 313	-258 041
Personalkostnader	5	-89 477	-89 477
Avskrivningar	6, 7	-1 545 727	-1 545 727
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 456 283</b>	<b>-3 216 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>173 528</b>	<b>305 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från koncernföretag		-49 996	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 740	-233 619
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-311 736</b>	<b>-232 214</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-138 208</b>	<b>73 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-138 208</b>	<b>73 077</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	242 556 927	244 094 046
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 576	11 184
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>242 559 503</b>	<b>244 105 230</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag		0	100 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	20 000	20 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>242 579 503</b>	<b>244 225 230</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 240	179 325
Övriga fordringar	9	1 527 538	2 449 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	154 318	164 729
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 683 096</b>	<b>2 793 707</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		496 118	319 652
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>496 118</b>	<b>319 652</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 179 214</b>	<b>3 113 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>244 758 717</b>	<b>247 338 589</b>

## Balansräkning

Not  
1

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

189 405 000

189 405 000

Fond för yttre underhåll

2 361 225

2 090 225

**Summa bundet eget kapital**

**191 766 225**

**191 495 225**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 090 348

-1 892 425

Årets resultat

-138 208

73 077

**Summa fritt eget kapital**

**-2 228 556**

**-1 819 348**

**Summa eget kapital**

**189 537 669**

**189 675 877**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

54 500 000

57 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**54 500 000**

**57 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

232 410

183 564

Skatteskulder

51 999

0

Övriga skulder

10 253

78 503

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

426 386

400 645

**Summa kortfristiga skulder**

**721 048**

**662 712**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**244 758 717**

**247 338 589**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-88 212	73 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 545 727	1 545 727
Förändring skatteskuld/fordran		44 488	-4 691
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 502 003</b>	<b>1 614 113</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		178 085	-4 500
Förändring av kortfristiga fordringar		9 566	-30 870
Förändring av leverantörsskulder		48 846	-68 356
Förändring av kortfristiga skulder		-41 664	10 214
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 696 836</b>	<b>1 520 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-2 500 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 500 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-803 164</b>	<b>-479 399</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 758 120	3 237 519
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 954 956</b>	<b>2 758 120</b>

Brf Svea Torn  
Org.nr 769611-9960

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Förbättringsarbeten	10-50 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 751 444	2 751 444
Hyror lokaler	199 716	205 076
P-plats och garage	649 415	563 040
Övriga intäkter	3 601	2 403
	<b>3 604 176</b>	<b>3 521 963</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	60 926	46 481
Trädgårdsskötsel	24 734	26 586
Kostnader i samband med städdagar	2 944	0
Städkostnader	57 917	60 237
Hyra av entrémattor	9 235	9 824
Snöröjning/sandning	9 735	2 744
Serviceavtal	0	17 092
Hisskostnader	16 391	1 176
Besiktningkostnader	25 801	13 120
Bevakningskostnader	3 668	0
Gemensamhetsanläggning	179 007	158 459
Reparationer och underhåll	117 995	346 816
Hissreparationer	79 508	3 307
Trädgård och utemiljö	837	0
Planerat underhåll OVK	39 795	0
Fastighetsel	298 409	269 657
Uppvärmning	300 434	253 791
Vatten och avlopp	97 579	86 283
Avfallshantering	48 241	42 646
Försäkringskostnader	65 865	61 241
Självrisker	0	1 534
Kabel-tv	11 896	23 792
Bredband	15 058	2 525

Försäkringsersättningar	0	-104 543
Förbrukningsinventarier	1 993	0
Förbrukningsmaterial	22 797	658
	<b>1 490 765</b>	<b>1 323 426</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	58 334	58 332
Fastighetsavgift	93 590	45 990
Porto	4 608	4 476
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 458
Revisionsarvode	17 274	16 982
Ekonomisk förvaltning	104 420	103 740
Bankkostnader	4 300	3 300
Juridisk konsultation	9 000	0
Upprättande av energideklaration	11 668	0
Gåvor	0	129
Övriga poster	27 119	21 634
	<b>330 313</b>	<b>258 041</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	73 999	73 999
Sociala avgifter	15 478	15 478
	<b>89 477</b>	<b>89 477</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 926 575</b>	<b>172 926 575</b>
Ingående avskrivningar	-7 447 471	-5 910 352
Årets avskrivningar	-1 537 119	-1 537 119
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 984 590</b>	<b>-7 447 471</b>
Redovisat värde mark	78 614 942	78 614 942
<b>Redovisat värde mark</b>	<b>78 614 942</b>	<b>78 614 942</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>242 556 927</b>	<b>244 094 046</b>
Taxeringsvärden byggnader	98 278 000	98 278 000
Taxeringsvärden mark	92 663 000	92 663 000
	<b>190 941 000</b>	<b>190 941 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärden	76 042	76 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 042</b>	<b>76 042</b>
Ingående avskrivningar	-64 858	-56 250
Årets avskrivningar	-8 608	-8 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-73 466</b>	<b>-64 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 576</b>	<b>11 184</b>

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	20 000	20 000
	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

20 st aktier à 1 000 kr.

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	18 696	9 288
Skattefordran	0	1 897
Avräkningskonto förvaltare	1 508 842	2 438 468
	<b>1 527 538</b>	<b>2 449 653</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Försäkring	62 720	60 163
Samfällighetsavgift	44 927	56 465
Kabel TV	0	5 948
Ekonomisk förvaltning	32 763	28 245
Hisservice	13 908	13 908
	<b>154 318</b>	<b>164 729</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2018-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2017-12-31</b>
Nordea	0,206	2019-10-21	17 000 000	17 000 000
Nordea	0,206	2019-10-21	19 000 000	19 000 000
Nordea	0,206	2019-10-21	18 500 000	21 000 000
			<b>54 500 000</b>	<b>57 000 000</b>

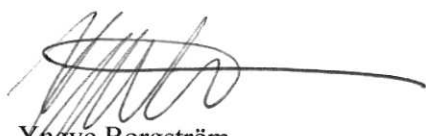
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	23 078	44 289
Revision	15 500	15 500
Fastighetsel	43 227	30 826
Fjärrvärme	34 098	36 625
Fastighetsskötsel	0	4 224
Städning	0	4 506
Snöröjning	2 250	0
Övriga kostnader	0	988
Förutbetalda avgifter och hyror	308 232	263 687
	<b>426 385</b>	<b>400 645</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	63 180 000	63 180 000
	<b>63 180 000</b>	<b>63 180 000</b>

Stockholm 2019-04-24



Yngve Borgström  
Ordförande



Mårten Mohlin



Lars Oké



Lennart Hörnfeldt



Louise Leo

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24



Peter Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Svea Torn

Org.nr 769611-9960

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Torn för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 de 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. De 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror 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 Brf Svea Torn för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2019

---

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor