

Årsredovisning för

Brf Grev Ture 1

716414-2510

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 (716414-2510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med nyttjanderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bävem 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Östermalmsgatan 65 och Grev Turegatan 72. Huset stod färdigt år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	lägenheter, bostadsrätt	3 984
2	lokaler, hyresrätt	1 036

I föreningens fastighet finns garage med 34 parkeringsplatser för bil, varav 8 med laddplats för elbilar, och 2 parkeringsplatser för permobil. Parkeringsplatser hyrs i första hand ut till medlemmar eller lokalhyresgäster.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Fram till ordinarie föreningsstämma utgjordes styrelsen av

Åke Strömberg	ledamot	ordförande
Per Sjöholt	ledamot	
Björn G Olofsson	ledamot	
Kerstin Ericsson	ledamot	
Ola Husberg	ledamot	

Vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-22 skedde inga förändringar av föreningens styrelse.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-04 då nya stadgar antogs. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

ÅKE
B
S
h

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Margareta Kleberg, vald vid ordinarie föreningsstämma.

Valberedningen har utgjorts av Maria Billow, sammankallande, och Hanna Feist .

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1996	Ombyggnad av plan 1 från barndaghem till bostäder.
2007	Installation av ny reglercentral och DUC
2008	Renovering av hiss A
2008	Ombyggnation av tvättstuga, byte av maskiner
2011	Byte av hetvattenpump
2012	Byte/Installation av ventilationsanläggning och avfuktning för poolrummet
2013	Renovering av hiss B
2014/15	Målning utvändigt av fönster
2015	Renovering av duschrum 1 i lokal
2016	Byte av fläktmotorer till ventilationssystemet
2016	Installation av hålkärl och reparationsarbeten i garage
2017	Målning av balkongräcken mm
2017	Byte av belysningsarmatur i garage till LED
2017	Byte av fjärrvärmecentral och reglercentral
2017	Installation av 8 elbilsaddplatser i garage
2018	Renovering av duschrum 2 i lokal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens har under året haft ett gott samarbete med anlitade leverantörer och arbetet har väglett av föreningens gemensamma vision att vidmakthålla ett högkvalitativt och tryggt boende, för föreningens medlemmar, med god service och långsiktig hållbarhet.

Under det gångna året har föreningens verksamhet inriktats på normal skötsel, reparation och underhåll i enlighet med föreningens 30-åriga underhållsplan. Bland annat har ett större projekt genomförts i de lokaler som hyrs av Vattenhuset, där herrarnas duschrum har totalrenoverats. En förprojektering av en total poolrenovering har också genomförts.

Samtliga leverantörsavtal har utsatts för den årliga översynen vad gäller funktion, kvalitet och kostnadseffektivitet. Inga större förändringar har dock föranletts av detta.

Förutom den lokal som hyrs av Vattenhuset, så har föreningen under många år hyrt ut resterande lokalyta till företaget MPEG Productions AB. Dessvärre har företaget under året varit tvingade att avveckla sin verksamhet och under hösten har därför en successiv avveckling av hyresförhållandet skett.

Under året har dessutom en väsentlig omarbetning av föreningens stadgar genomförts. De nya stadgarna godkändes vid ordinarie årsstämma i maj 2018 och en extra årsstämma i september 2018. Omarbetningen har skett för att anpassa stadgarna till ny lagstiftning. Många av förändringarna är av formell karaktär. En väsentlig förändring är att föreskriften om

SH VE
E B L

avsättningen till yttre fond för framtida underhåll har ersatts med en bestämmelse att framtida underhåll säkerställs genom en metod baserad på underhållsplanen. Den metod som avses är den som beskrivs nedan i avsnittet Ekonomi.

Verksamhet enligt miljöbalken

Föreningen har enligt miljöbalken skyldighet att säkerställa att ingen verksamhet har negativ miljöpåverkan på omgivande miljö och människors hälsa. För fastigheten har två verksamheter med miljöpåverkan identifierats, - kylanläggning och poolens reningsanläggning. Kylanläggningen sköts enligt ett avtal med kylentreprenör och rapport sänds enligt gällande regler årligen in till kommunens avdelning Miljö- och Hälsa.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. 7 medlemmar har lämnat föreningen och 7 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut var antalet medlemmar 49 st.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde är 150.800.000 kr, varav bostäder 125.000.000 kr och lokaler 25.800.000 kr.

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

Hysesavtal för lokalerna gäller enligt följande

- MPEG Productions AB, tom 2019-01-31
- Vattenhuset Fastighets AB, tom 2022-12-31

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Stoft Fastighetsteknik AB.

Fastighetsskötsel och kontinuerlig kontroll av fastigheten sker varje vecka av Energlövsbevakning AB.

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2018. I resultatet ingår avskrivningar med 1 280 741 kr. Exklusive avskrivningar uppgår resultatet till 647 108 kr.

Totala kassaflödet, beräknat som resultatet justerat för avskrivningar, amorteringar samt förändring av kortfristiga fordringar exklusive avräkningskontot och förändring av kortfristiga skulder, är negativt och uppgår till - 246 211 kr.

Föreningen har år 2018 tillämpat en metod där avsättningar görs på bankkonto till framtida underhåll. Metoden utgår ifrån planerat underhåll de närmaste 30 åren. De år när underhållskostnaden understigit den genomsnittliga underhållskostnaden påföljande 30 år, görs insättning på särskilt bankkonto med mellanskillnaden. De år när underhållskostnaden överstigit genomsnittet kan om erforderligt, istället göras uttag från bankkontot. Då den 30-

OH
K B J

åriga underhållsplanen är rullande kommer därmed framtida underhåll att vara säkerställt. Den planerade genomsnittliga underhållskostnaden per år de närmaste 30 åren uppgick år 2018 till 917 000 kr. Saldot på det särskilda bankkontot för framtida underhåll uppgick vid årets slut till 2 771 010 kr.

Avgifterna höjdes senast från och med 2012-07-01 med 12,5 procent. Sedan dess uppgår årsavgiften för bostäder till 450 kr per kvm.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 34 820 000 kr. Skuldbeloppet per kvadratmeter bostadsyta uppgår till 8 740 kr. Skuldbeloppet per kvadratmeter bostads- och lokalyta uppgår till 6 940 kr.

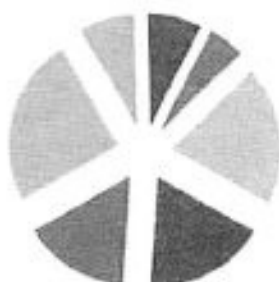
Intäkter och kostnader fördelar sig enligt följande

Intäkter



- Lokaler 46 %
- Garage 15 %
- Årsavgifter 39 %

Kostnader



- Fastighetskötsel 8 %
- Reparationer 5 %
- Planerat underhåll 21 %
- Taxebundet 18 %
- Övrig drift 16 %
- Avskrivningar 24 %
- Finansiella kostnader 8 %

Handwritten signatures and initials:
 A
 L
 B

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4603	4596	4578	4442
Resultat efter fin.poster (tkr)	-634	-807	-326	-912
Soliditet (%)	74 %	74 %	74 %	74 %
Kassaflöde* (tkr)	- 246	935	683	256

* Beräknat som resultatet justerat för avskrivningar, amorteringar samt förändring av kortfristiga fordringar exklusive avräkningskontot och förändring av kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	27 136 500	90 754 155	4 358 974	-18 511 519	-807 056	102 931 054
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Reservering till fond för yttre underhåll			452 400	- 452 400		
Ianspråks- tagande av fond för yttre underhåll			- 1 217 618	1 217 618		
Balanseras i ny räkning				-807 056	807 056	
Årets resultat					-633 633	-633 633
Belopp vid årets utgång	27 136 500	90 754 155	3 593 756	-18 553 357	-633 633	102 297 421



 VE
 AH
 S
 h

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 18 553 357
Årets resultat	- <u>633 633</u>
	- 19 186 990

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 045 317
Överföring till fond för yttre underhåll	917 000
Balanseras i ny räkning	- <u>19 058 673</u>
	- 19 186 990

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 603 424	4 626 601
Övriga rörelseintäkter		1 100	-
Summa rörelseintäkter		4 604 524	4 626 601
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 404 644	-3 512 205
Övriga externa kostnader	4	-49 753	-36 900
Personalkostnader och arvoden		-79 416	-78 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 280 741	-1 322 864
Summa rörelsekostnader		-4 814 554	-4 950 163
Rörelseresultat		-210 030	-323 562
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 322	6 973
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 937	-490 560
Summa finansiella poster		-423 603	-483 494
Resultat efter finansiella poster		-633 633	-807 056
Resultat före skatt		-633 633	-807 056
Årets resultat		-633 633	-807 056

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	133 932 380	135 196 472
Inventarier, maskiner och installationer	6	67 863	84 512
Summa materiella anläggningstillgångar		134 000 243	135 280 984
Summa anläggningstillgångar		134 000 243	135 280 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		41 553	-
Övriga fordringar	7	1 024 538	2 180 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 837	32 442
Summa kortfristiga fordringar		1 126 928	2 212 556
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 772 013	1 872 013
Summa kassa och bank		2 772 013	1 872 013
Summa omsättningstillgångar		3 898 941	4 084 569
SUMMA TILLGÅNGAR		137 899 184	139 365 553

ett
VE
B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 890 655	117 890 655
Fond för yttre underhåll		3 593 756	4 358 974
Summa bundet eget kapital		121 484 411	122 249 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 553 357	-18 511 519
Årets resultat		-633 633	-807 056
Summa fritt eget kapital		-19 186 990	-19 318 575
Summa eget kapital		102 297 421	102 931 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 820 000	34 820 000
Summa långfristiga skulder		34 820 000	34 820 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		241 224	710 416
Skatteskulder		38 062	47 628
Övriga skulder		49 744	9 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		452 733	846 709
Summa kortfristiga skulder		781 763	1 614 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 899 184	139 385 553

X

OH
B
L
KE
B

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:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsår	Anskaffningsvärde	% per år	% föregående år
Byggnad		108 369 796	1%	1%
Mark		30 108 385	0	0
Skärmtak	2004	456 191	3,33%	3,33%
Fontän	2004	100 807	6,67%	6,67%
Rökgasfläktar	2004	115 869	5,0%	5,0%
Hängrännor	2007	18 340	5,0%	5,0%
Målning trapphus	2005	245 512	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Garage	2005	475 478	6,67%	6,67%
Lokal	2006	841 412	6,67%	6,67%
Cykelrum	2009	144 885	10,0%	10,0%
UV-lampa i pool	2011	22 424	Helt avskrivet	Helt avskrivet
Ljudisolering	2011	45 354	5,0%	5,0%
Utrymningsskyltar	2011	18 337	10,0%	10,0%
Cecab, pump	2012	143 962	10,0%	10,0%
Hiss	2013	773 750	4,0%	4,0%
		<u>141 880 502</u>		
Grundvattenpump	2007	52 887	6,67%	6,67%
Styr/reglerutrustning	2007	103 498	5,0%	5,0%
Porttelefon	2008	226 278	Helt avskrivet	10,0%
Tvättutrustning	2008	195 014	Helt avskrivet	10%
Tryckstyrning ventilation	2008	79 462	10,0%	10,0%
Möbler		<u>72 613</u>	Helt avskrivet	Helt avskrivet
		729 752		

x

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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. År 2018 antogs nya stadgar varigenom tidigare föreskrift om avsättning till yttre fond upphävdes.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Arsavgifter	1 792 894	1 792 892
Hyor	2 773 708	2 803 240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 354	-
Övriga hyresintäkter	-	1
Övriga intäkter	30 468	30 469
	<u>4 603 424</u>	<u>4 626 602</u>

Handwritten signature and initials

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	124 455	67 309
Städning	169 370	142 968
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 744	15 038
Trädgårdsskötsel	73 428	40 468
Snöröjning	16 006	5 519
Sotning	9 281	-
Reparationer	283 108	288 554
El	203 629	188 445
Uppvärmning	527 738	535 041
Vatten	93 902	89 496
Sophämtning	122 135	113 956
Försäkringspremie	56 314	56 698
Fastighetsavgift bostäder	52 143	51 285
Fastighetskatt lokaler	258 000	258 000
Övriga fastighetskostnader	31 052	41 470
Kabel-tv/Bredband/IT	83 123	132 750
Förvaltningsarvode ekonomi	100 576	98 032
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 826	525
Panter och överlåtelser	2 503	1 120
Förvaltningsarvode teknik	76 534	101 156
Teknisk förvaltning utöver avtal	33 962	45 766
Juridiska åtgärder	-	11 475
Övriga externa tjänster	13 298	9 516
	<u>2 359 327</u>	<u>2 294 587</u>
Underhåll		
Lokaler	518 422	6 395
Gemensamma utrymmen	-	439 708
Värme	-	595 712
Parkeringsplatser	161 250	-
Garage	-	4 875
Övrigt	365 645	170 928
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 404 644	3 512 205

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	18 434	19 356
Konsultarvode	12 265	10 978
Revisionarvode	19 054	6 566
Summa	49 753	36 900

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 061 003	109 061 003
-Ombyggnad	2 548 815	2 548 815
-Byggnadsinventarier	162 299	162 299
-Mark	30 108 385	30 108 385
	<u>141 880 502</u>	<u>141 880 502</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 684 030	-5 419 938
-Årets avskrivning enligt plan	-1 264 092	-1 264 092
	<u>-7 948 122</u>	<u>-6 684 030</u>
Redovisat värde vid årets slut	133 932 380	135 196 472
Taxeringsvärde		
Byggnader	62 800 000	62 800 000
Mark	88 000 000	88 000 000
	<u>150 800 000</u>	<u>150 800 000</u>
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	25 800 000	25 800 000
	<u>150 800 000</u>	<u>150 800 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 752	729 752
	<u>729 752</u>	<u>729 752</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-645 240	-586 468
-Årets avskrivning enligt plan	-16 649	-58 772
	<u>-661 889</u>	<u>-645 240</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 863	84 512

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	120 951	130 317
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	903 586	2 049 797
Redovisat värde vid årets slut	1 024 537	2 180 114

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	2 772 013	1 872 013
Summa	2 772 013	1 872 013

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB		1,52%	10 000 000		10 000 000
SEB		0,56%	1 000 000		1 000 000
SEB		1,55%	11 820 000		11 820 000
SEB		0,62%	12 000 000		12 000 000
			34 820 000	-	34 820 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Parter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hysesavtal med ny hyresgäst till lokalen med ingång vid Grev Turegatan har träffats 2019-02-19

Handwritten signatures and initials:
 - A large 'X' mark next to the text above.
 - Several handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including what appears to be 'AS', 'L', and 'W'.

Underskrifter

Stockholm 2019 - 04 - 09



Ake Strömberg



Per Sjöhlut



Blom & Olofsson



Kerstin Eriksson



Ola Husberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 04 - 15



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

KE

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1
Org.nr. 716414-2510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i entlighet 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 uppger, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 på misstag, 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 eventuella 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 Grev Ture 1 för år 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 15 april 2019


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor