

Årsredovisning för

Brf Grev Ture 1

716414-2510

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grev Ture 1 (716414-2510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

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 2012-10-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båvern 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 enbart ut till medlemmar eller lokalhyresgäster.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-22. På stämman deltog 22 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.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Margareta Kleberg, vald vid föreningsstämman.

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
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 garaget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har kännetecknats av normal skötsel och underhåll i enlighet med föreningens 30-åriga underhållsplan. Dessutom har visst reparationsarbete förekommit, bl.a. balkongreparation och visst arbete avseende poolfunktionen för våra hyresgäster. Styrelsens arbete vägleds av att vidmakthålla ett högkvalitativt och tryggt boende, för föreningens medlemmar, med god service och långsiktig hållbarhet.

När det gäller årets underhållsarbeten var det största projektet upphandling och byte/installation av undercentral till fjärrvärmesystemet, som hade nått sin tekniska livslängd. Bytet har skett utan komplikationer och kommer att innebära en effektivare och mer kostnadseffektiv drift av husets värmeförsörjning framöver.

Vidare har befintlig garagebelysning uppdaterats till att bli helt LED-baserad och försetts med rörelsevakter. Detta kommer att leda till lägre driftskostnader framöver.

I det löpande underhållsarbetet har även fastighetens balkongräcken, avskiljare och balkongtak målats. Entréplanet har målats som ett första steg i en pågående uppfräschningsprocess av ytskikten där.

Brandskyddsarbetet har intensifierats och regelbundna skyddsronder sker. Vidare har beslut fattats om brandvarnare och skydd i lägenheterna och samtliga medlemmar har fått uppdaterad brandinformation utdelad under året. Styrelsen har även initierat en översyn och statusinventering av föreningens två skyddsrum.

Under året skedde en större satsning på att skapa möjligheter för medlemmar att ladda el- och elhybridbilar i garaget. Fyra laddplatser per garageplan har installerats och driftsatts under året och dessa kan utökas vid behov. Förutom laddplatserna har en debiteringsstruktur införts som administreras av en utomstående partner. X

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

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. En medlem har lämnat föreningen och en medlem 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 2019-07-31
- 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 Energibevakning AB.

Ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2017. I resultatet ingår avskrivningar med 1 322 864 kr.

Totala kassaflödet, beräknat som resultatet justerat för avskrivningar, amorteringar samt förändring av kortfristiga fordringar exklusive avräkningskontot och förändring av kortfristiga skulder, är positivt och uppgår till 934 617 kr.

Föreningen har år 2017 tillämpat en metod där avsättningar på bankkonto till framtida underhåll görs som utgår ifrån planerat underhåll 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-åriga underhållsplanen är rullande kommer därmed framtida underhåll att vara säkerställt.

Den planerade genomsnittliga underhållskostnaden per år de närmaste 30 åren uppgick år 2017 till 880 000 kr. Saldot på det särskilda bankkontot för framtida underhåll uppgick vid årets slut till 1 872 013 kr.

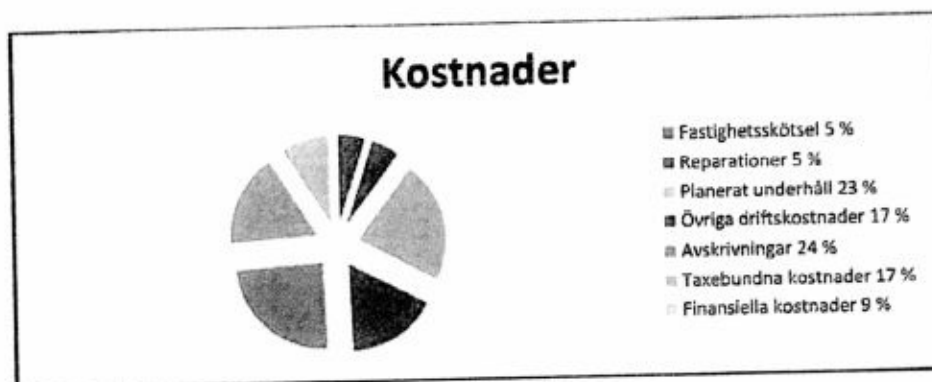
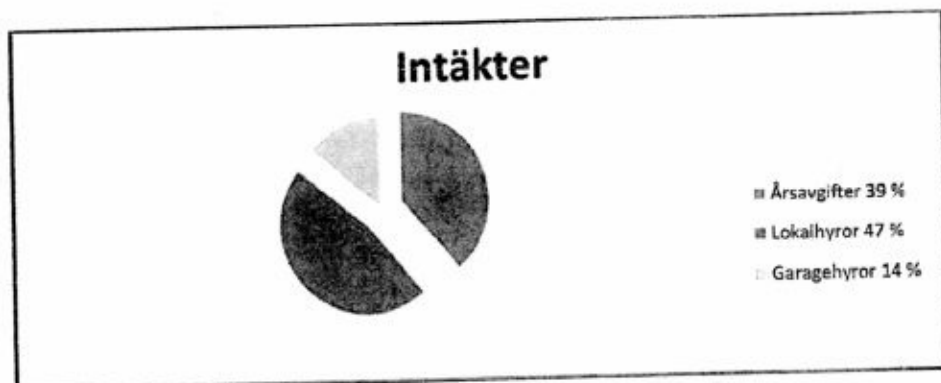
Eftersom resultatet av den löpande verksamheten är positivt och då en metod som säkrar medel för framtida underhåll tillämpas, så kan föreningens ekonomi anses vara god trots redovisat negativt resultat på grund av bokföringsmässiga avskrivningar.

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.

Intäkter och kostnader fördelar sig enligt följande



Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4626	4578	4442	4445
Resultat efter fin.poster (tkr)	-807	-326	-912	-844
Soliditet (%)	74 %	74 %	74 %	74 %
Kassaflöde* (tkr)	935	683	256	562

* 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	4 362 081	-18 188 325	-326 302	103 738 110
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Reservering till fond för yttre underhåll			452 400	-452 400		
Ianspråks- tagande av fond för yttre underhåll			-455 507	455 507		
Balanseras i ny räkning				-326 301	326 302	
Årets resultat					-807 056	-807 056
Belopp vid årets utgång	27 136 500	90 754 155	4 358 974	-18 511 519	-807 056	102 931 054

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 18 511 519
Årets resultat	- <u>807 056</u>
	- 19 318 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 217 618
Överföring till Fond för yttre underhåll	452 400
Balanseras i ny räkning	- <u>18 553 357</u>
	- 19 318 575

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 626 601	4 578 231
Summa rörelseintäkter		4 626 601	4 578 231
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 512 205	-2 764 637
Övriga externa kostnader	4	-36 900	-58 848
Personalkostnader och arvoden		-78 194	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 322 864	-1 322 842
Summa rörelsekostnader		-4 950 163	-4 146 327
Rörelseresultat		-323 562	431 904
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 973	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	9 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 560	-768 034
Summa finansiella poster		-483 494	-758 206
Resultat efter finansiella poster		-807 056	-326 302
Resultat före skatt		-807 056	-326 302
Årets resultat		-807 056	-326 302

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	135 196 472	136 460 564
Inventarier, maskiner och installationer	6	84 512	143 284
Summa materiella anläggningstillgångar		135 280 984	136 603 848
Summa anläggningstillgångar		135 280 984	136 603 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	2 180 114	1 546 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 442	59 356
Summa kortfristiga fordringar		2 212 556	1 606 100
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 872 013	1 537 519
Summa kassa och bank		1 872 013	1 537 519
Summa omsättningstillgångar		4 084 569	3 143 619
SUMMA TILLGÅNGAR		139 365 553	139 747 467

X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 890 655	117 890 655
Fond för yttre underhåll		4 358 974	4 362 081
Summa bundet eget kapital		122 249 629	122 252 736
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 511 519	-18 188 325
Årets resultat		-807 056	-326 302
Summa fritt eget kapital		-19 318 575	-18 514 627
Summa eget kapital		102 931 054	103 738 109
<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		710 416	226 598
Skatteskulder		47 628	21 903
Övriga skulder		9 746	20 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		846 709	919 929
Summa kortfristiga skulder		1 614 499	1 189 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 365 553	139 747 467

X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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	10,0%
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	20,0%	20,0%
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%
		141 880 502		
Grundvattenpump	2007	52 887	6,67%	6,67%
Styr/reglerutrustning	2007	103 498	5,0%	5,0%
Porttelefon	2008	226 278	10,0%	10,0%
Tvättutrustning	2008	195 014	10,0%	10,0%
Tryckstyrning ventilation	2008	79 462	10,0%	10,0%
Möbler		72 613		helt avskrivna
		729 752		

X

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

	2017	2016
Årsavgifter	1 792 892	1 792 892
Hyror	2 803 240	2 783 565
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	1 774
Övriga intäkter	30 469	-
	4 626 601	4 578 231

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	67 309	62 694
Städning	142 968	146 406
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 038	54 566
Trädgårdsskötsel	40 468	82 127
Snöröjning	5 519	5 519
Reparationer	288 554	294 213
Ei	188 445	193 047
Uppvärmning	535 041	517 535
Vatten	89 496	85 123
Sophämtning	113 956	105 721
Försäkringspremie	56 698	49 948
Fastighetsavgift bostäder	51 285	49 452
Fastighetsskatt lokaler	258 000	258 000
Övriga fastighetskostnader	41 470	34 591
Kabel-tv/Bredband/IT	132 750	103 294
Förvaltningsarvode ekonomi	98 032	96 373
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	525	-
Panter och överlåtelser	1 120	1 770
Förvaltningsarvode teknik	101 156	98 489
Teknisk förvaltning utöver avtal	45 766	58 169
Juridiska åtgärder	11 475	-
Övriga externa tjänster	9 516	12 093
	2 294 587	2 309 130
Underhåll		
Lokaler	6 395	27 400
Gemensamma utrymmen	439 708	-
Värme	595 712	-
Ventilation	-	232 422
Parkeringsplatser	-	104 375

Garage	4 875	-
Övrigt	170 928	91 310
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 512 205	2 764 637

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	19 356	17 188
Konsultarvode	10 978	20 606
Besiktnings- och utredningskostnader	-	1 500
Revisionarvode	6 566	19 554
Summa	36 900	58 848

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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
	141 880 502	141 880 502
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 419 938	-4 155 874
-Årets avskrivning enligt plan	-1 264 092	-1 264 064
	-6 684 030	-5 419 938
Redovisat värde vid årets slut	135 196 472	136 460 564
Taxeringsvärde		
Byggnader	62 800 000	62 800 000
Mark	88 000 000	88 000 000
	150 800 000	150 800 000
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	25 800 000	25 800 000
	150 800 000	150 800 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	729 752	729 752
	729 752	729 752
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-586 468	-527 690
-Årets avskrivning enligt plan	-58 772	-58 778
	-645 240	-586 468
Redovisat värde vid årets slut	84 512	143 284

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	130 317	97 070
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 049 797	1 449 674
Redovisat värde vid årets slut	2 180 114	1 546 744

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken	1 872 013	1 537 519
Summa	1 872 013	1 537 519

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB		1,52%	10 000 000		10 000 000
SEB		0,72%	1 000 000		1 000 000
SEB		1,55%	11 820 000		11 820 000
SEB		0,72%	12 000 000		12 000 000
			34 820 000	-	34 820 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter 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

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

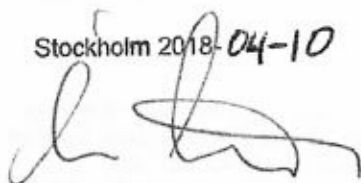
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

X

Underskrifter

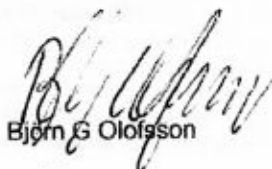
Stockholm 2018-04-10



Åke Strömberg



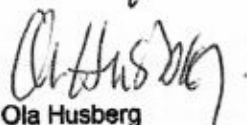
Per Sjöholt



Björn G Olofsson

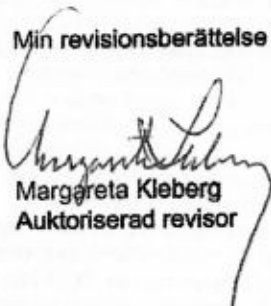


Kerstin Ericsson



Ola Husberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-11



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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 2017.

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 31 december 2017 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 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 på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2017 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 11 april 2018



Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor