

Brf Reveljen 1 & 11



Årsredovisning 2019

Ordföranden har ordet

Förvaltningen av föreningen löpte väl under 2019, med en lägre nivå av reparationer än föregående år. Vid sidan av löpande förvaltning gjordes en större underhållsinsats under året i form av byte av styrsystem för entréhissen på Hedinsgatan 11.

Intäkter minus utgifter (kassaflöde) uppgick till knappt 1,1 Mkr. Förutom hissinvesteringen användes överskottet till att minska nettoskulden genom amortering och en ökning av likvida medel.

Det nyckeltal som av många anses vara det viktigaste för att bedöma en förenings ekonomiska ställning är föreningens lån per kvadratmeter yta. Föreningen hade vid utgången av året 2 568 kr i lån per kvm yta, vilket ska ställas mot den generella bedömningen att en nivå under 10 000 per kvm anses bra och under 5 000 mycket bra.

Föreningens ekonomiska ställning är med andra ord god och styrelsen bedömer att nuvarande minskningstakt av föreningens lån är tillfredsställande, med hänsyn taget till nivån på lån samt kommande utgifter i den långsiktiga underhållsplanen. Denna omfattar vad gäller betydande åtgärder närmast renovering av balkonger (cirka 2024) och ommålning av fasaden (cirka 2028).

Styrelsen aviserade 2018 att årsavgiften skulle kunna behöva höjas med 10 procent fram till 2020. Utfallet blev en höjning 2019 med 5 procent. Prisökningar på kostnadssidan innebär att den andra hälften av avgiftshöjningen (5 procent) kommer att genomföras under 2021 för att säkerställa en trygg finansiell ställning inför kommande åtgärder enligt underhållsplanen.

Richard Reinius

Ordförande

Årsredovisning

för

Brf Reveljen 1 & 11

716419-4446

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Reveljen 1 & 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-29. Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Styrelse

För tiden 1 jan-29 april

Richard Reinius	ordförande
Björn Olsson	sekreterare
Håkan Gelotte	ledamot
Annette Rotstein	ledamot
Johan Strandberg	ledamot

Jonas Sahlin	suppleant
Kenneth Friberg	suppleant

För tiden 29 april-31 dec

Richard Reinius	ordförande
Björn Olsson	sekreterare
Håkan Gelotte	ledamot
Annette Rotstein	ledamot
Johan Strandberg	ledamot

Jonas Sahlin	suppleant
Kenneth Friberg	suppleant

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och ingen eller högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma till nästa ordinarie stämma hållits

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Christer Eriksson, Crowe Horwath Osborne AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hans Goglund (sammankallande), Gunilla Lindblom och Ferdinand Kees.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls den 29 april.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Reveljen 1 och 11 i Stockholms kommun på adresserna Kallskärsgatan 3, Kallskärsgatan 5 samt Hedinsgatan 11.

Bostadsrättsföreningen Brf Reveljen 1 & 11 grundades år 1996. Marken innehas med äganderätt.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Renovering av hiss
2017	Uppgradering av trädgården, stamspolning.
2016	Renovering av fönster, renovering av tak slutförd
2015	Renovering av tak påbörjat, renovering av hissar slutförd.
2014	Renovering och uppgradering av hissar.
2013	Installation fiber
2012	Målning av trapphus
2011	Målning av entréer
1993	Stambyte och badrumsrenovering

Bostäder och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
83	Bostadsrätter	6 034
1	Hyreslägenheter	90
3	Lokaler	145
		6 269

På föreningens fastighet finns 1 parkeringsplats som hyrs ut till medlem.

Av föreningens 83 medlemslägenheter har 8 (8 föregående år) överlåtits under året. Föreningen upplåter 1 bostad och 3 lokaler med hyresrätt.

Förvaltning

Förvaltningen har under året skötts av POS Fastighetsvård AB (fastighetsskötsel och teknisk förvaltning) och Mediator Fastighetskonsult AB (ekonomiskt förvaltning).

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts liksom besiktning av balkonger.

En större åtgärd har utförts i form av utbyte av styrsystem för hissen på Hedinsgatan 11. Därutöver har mindre åtgärder utförts, främst beskärning av träd och reparation av takvärme.

Avgifter

Med beaktande av ökande kostnader samt amorteringsbehov för att möta avskrivningar bedömer styrelsen att en avgiftshöjning om cirka 5 procent bör genomföras under 2021.

Framtida underhåll

Ommålning fasad, inom 10 år.

Renovering av balkonger, inom 5 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 857	3 718	3 671	3 669	3 682
Resultat efter finansiella poster	-212	-409	-669	-1 284	-101
Soliditet (%)	80	80	79	79	83
Fond för yttre underhåll (tkr)	516,0	516,0	516,0	913,0	476,0
Taxeringsvärde (milj)	226,0	172,0	172,0	172,0	145,0
Bostadsrättsyta, kvm	6 034,0	6 034,0	6 034,0	6 034,0	6 034,0
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	551,0	551,0	548,0	549,0	548,0
Bankskuld/ kvm (kr) *	2 568,0	2 648,0	2 829,0	3 052,0	2 106,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,1	0,8	0,6	0,8	1,0
Belåningsgrad (%)	19,2	19,6	20,6	21,7	15,9
Räntekänslighet (%)	4,8	5,0	5,4	5,8	4,0

- Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Bankskuld per kvm total yta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta.

* OBS att beräkningen har ändrats bakåt i tiden från att ha beräknats med bostadsrättsyta till att beräknas med total yta.

- Belåningsgrad - föreningens totala lån den 31 dec / bokfört värde för byggnad och mark den 31 dec

- Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 4,8 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 675 410	4 253 867	1 945 716	-2 881 536	-408 822	68 584 635
Disp av föregående års resultat:			516 363	-925 185	408 822	0
Årets resultat					-212 204	-212 204
Belopp vid årets utgång	65 675 410	4 253 867	2 462 079	-3 806 721	-212 204	68 372 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 806 722
årets förlust	-212 204
	-4 018 926

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av tax. värde)	676 848
i ny räkning överföres	-4 695 774
	-4 018 926

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	1	3 857 136 3 857 136	3 717 865 3 717 865
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 268 920	-2 320 250
Övriga externa kostnader	3	-251 805	-260 279
Personalkostnader	4	-60 055	-73 539
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 295 919 -3 876 699	-1 295 919 -3 949 986
Rörelseresultat		-19 563	-232 121
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 641	-176 701
Resultat efter finansiella poster		-212 204	-408 822
Resultat före skatt		-212 204	-408 822
Årets resultat		-212 204	-408 822

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

83 893 407

84 827 519

Inventarier, verktyg och installationer

6

6 805

7 852

83 900 212

84 835 371

Summa anläggningstillgångar

83 900 212

84 835 371

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

18 499

18 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 472

89 383

108 971

107 885

Kassa och bank

1 705 541

1 182 517

Summa omsättningstillgångar

1 814 512

1 290 402

SUMMA TILLGÅNGAR

85 714 724

86 125 773

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		65 675 410	65 675 410
Uppskrivningsfond	7	4 253 867	4 253 867
Fond för yttre underhåll	8	2 462 079	1 945 716
		72 391 356	71 874 993

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-3 806 722	-2 881 536
Årets resultat		-212 204	-408 822
		-4 018 926	-3 290 359
Summa eget kapital		68 372 430	68 584 634

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10	16 100 000	16 600 000
-----------------------------	-------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		730 823	504 238
Övriga skulder	11	55 796	53 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		455 675	383 284
Summa kortfristiga skulder		1 242 294	941 139

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

85 714 724

86 125 773

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-212 204	-408 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 295 919	1 295 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 083 715	887 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 086	-15 556
Förändring av kortfristiga skulder		301 155	-144 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 383 784	727 149
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-360 760	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-1 135 980
Årets kassaflöde		523 024	-408 831
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 182 517	1 591 348
Likvida medel vid årets slut		1 705 541	1 182 517

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,5
Stammar, värme	3,1
El	4,5
Fönster	3,1
Målning fönster	10
Tak	2
Hissar	6,67
Renovering hissar	6,67
Ventilation	14,3
Fasad ink. balkong	3,1
Telekommunikation	10
Fastighetsnät	10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som

beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 323 388	3 312 546
Hysesintäkter, bostäder	123 705	120 582
Hysesintäkter, lokaler moms	203 864	199 632
Fastighetsskatt, momspliktig	16 158	13 212
Hysesintäkter, parkeringsplats	20 400	20 400
Intäkter kabel TV, internet	151 200	37 800
Övriga intäkter	18 421	13 693
	3 857 136	3 717 865

Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	101 812	93 724
Fastighetsskötsel, extra tjänster	132 684	102 410
Städ	142 066	148 832
Obligatoriska besikningar	7 556	62 173
Hissar	7 773	96 665
Reparationer	74 102	162 157
Serviceavtal	4 303	1 742
Underhåll	66 074	1 695
El, fastighet	140 215	133 911
Uppvärmning	932 295	936 748
Vatten	124 198	121 006
Sophämtning	130 143	133 807
Fastighetsförsäkringar	63 903	63 827
Kabel-TV, internet	153 422	136 036
Fastighetsavgift/-skatt	131 828	125 518
Reparationer försäkringsärende	56 547	0
	2 268 921	2 320 251

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telekommunikation	5 104	4 812
Redovisningstjänster	136 590	131 366
Övriga förvaltningskostnader	34 781	28 666
Konsultarvoden	48 335	64 459
Revisionsarvoden	26 995	30 976
	251 805	260 279

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 000	48 000
Sociala avgifter enligt lag	12 055	25 539
	60 055	73 539
Totala ersättningar och sociala kostnader	60 055	73 539

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	94 864 012	94 864 012
Investeringar/ fastighetsförbättringar	360 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 224 772	94 864 012
Ingående avskrivningar	-10 036 493	-8 741 621
Årets avskrivningar	-1 294 872	-1 294 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 331 365	-10 036 493
Utgående redovisat värde	83 893 407	84 827 519
Taxeringsvärden byggnader	69 036 000	58 811 000
Taxeringsvärden mark	156 580 000	113 310 000
	225 616 000	172 121 000

Not 6 Installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	10 469	10 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 469	10 469
Ingående avskrivningar	-2 617	-1 570
Årets avskrivningar	-1 047	-1 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 664	-2 617
Utgående redovisat värde	6 805	7 852

Not 7 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	4 253 867	4 253 867
Belopp vid årets utgång	4 253 867	4 253 867

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Reservering enligt stadgar	676 848	516 363
	676 848	516 363

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning av lån	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 86 77193	1,57	2020-05-20	8 500 000	8 500 000
Nordea 3978 89 06672	0,79	2021-05-06	1 600 000	2 100 000
Nordea 3978 89 52054	1,02	2024-11-20	6 000 000	6 000 000
			16 100 000	16 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	12 797	10 296
Depositioner	33 888	33 888
Redovisningskonto moms	9 111	9 433
	55 796	53 617

Stockholm 2020- 03 -12



Richard Reinius



Björn Olsson



Johan Strandberg




Håkan Gelotte



Annette Rotstein

Min revisionsberättelse har lämnats 16/4 2020



Christer Eriksson

Auktoriserad revisor

Crowe Horwath Osborne AB



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Reveljen 1 & 11

Org.nr 716419-4446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Reveljen 1 & 11 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf Reveljen 1 & 11 för räkenskapsåret 2019 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 16 april 2020

Crowe Osborne AB



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor