

Brf Reveljen 1 & 11



Årsredovisning 2018

Ordförande har ordet

Efter flera år av större renoveringar, installationer och därmed ökande låneskuld, innefattade 2018 inga nya större projekt. Det gav utrymme för föreningen att amortera på låneskulden. Därmed sjönk våra lån per kvm bostadsyta med 6 procent till 2 750 kronor. Det kan betraktas som tillfredsställande i jämförelse med normalnivån i landet på cirka 5 000 kronor. Ett annat vanligt mått på hur skuldyngd en förening är definieras av den s.k. skuldkvoten. Den fås genom att dividera en förenings lån med dess rörelseintäkter. Tal under 12 anses rimliga och under 5 anses bra. Föreningens skuldkvot 2018 var 4,5. Under hösten 2018 lät styrelsen genomföra en besiktning av balkongerna. Denna visade på behov av reparation av yttskikt och balkar. Under 2019 kommer det att göras en noggrannare genomgång av behovens omfattning och kostnad för genomförande, och väntas i nuläget medföra åtgärder under 2020. Detta innebär i så fall en förändring i nuvarande underhållsplan, som i övrigt inte innefattar några större åtgärder inom kommande 5 år. Efter många års oförändrad avgiftsnivå genomfördes under året en mindre höjning om 5 procent. Styrelsen bedömer dock att behov kan finnas för ytterligare en avgiftshöjning under kommande år. Motivet är att bibehålla föreningens goda ekonomiska ställning, även med avseende på ovan tillkommande reparationsbehov samt förväntat ökande räntenivåer.

Richard Reinius
Ordförande

Årsredovisning

för

Brf Reveljen 1 & 11

716419-4446

Räkenskapsåret

2018

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 2018.

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-16 maj

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

Johan Gillgren	suppleant
Anna Lundahl	suppleant

För tiden 16 maj-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

Extra föreningsstämma den 19 mars med anledning av ändring i stadgarna samt mandat att riva vägg i källaren. Ordinarie årsstämma den 16 maj. Härvid fastställdes föreslagna ändringar i stadgarna.

Fastigheter

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

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

Underhåll

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	Hyseslägenheter	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 balkongerna. Ett antal mindre reparationer har utförts, främst gjutning av en ny betongplatta i källaren och renovering av gångjärnen i en av fastigheternas fyra hissar.

Avgifter

Avgiften höjdes under året med 5 procent från den 1 oktober.

Kostnaden för kabel TV och internet betalas separat från den 1 oktober. Den kostnaden har tidigare varit inkluderad i hyres- och årsavgifterna.

Med beaktande av avskrivningsbehov och ett förväntat högre ränteläge kan ytterligare någon avgiftshöjning behöva genomföras under perioden 2019–2021.

Framtida underhåll

Fasadrenovering, inkl balkonger, inom 10 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 718	3 671	3 669	3 682	3 671
Resultat efter finansiella poster	-409	-669	-1 284	-101	49
Soliditet (%)	80	79	79	83	86
Fond för yttre underhåll (tkr)	516,0	516,0	913,0	476,0	40,0
Taxeringsvärde (milj)	172,0	172,0	172,0	145,0	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	548,0	549,0	548,0	548,0
Bankskuld/ kvm bostadsrättsyta (kr)	2 751,0	2 939,0	3 149,0	1 710,0	1 685,0
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,8	0,6	0,8	1,0	2,2
Belåningsgrad (%)	19,6	20,6	21,7	15,9	12,8
Räntekänslighet (%)	5,0	5,4	5,8	4,0	3,1

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

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* 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 5 % 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	1 429 353	-1 696 512	-668 661	68 993 457
Disp av föregående års resultat:			516 363	-1 185 024	668 661	0
Årets resultat					-408 822	-408 822
Belopp vid årets utgång	65 675 410	4 253 867	1 945 716	-2 881 536	-408 822	68 584 635


Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 881 536
årets förlust	-408 822
	-3 290 358

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av tax. värde)	516 363
i ny räkning överföres	-3 806 721
	-3 290 358

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning	1	3 717 865	3 671 186
Övriga rörelseintäkter		0	87 978
		3 717 865	3 759 164
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 320 250	-2 643 690
Övriga externa kostnader	3	-260 279	-243 110
Personalkostnader	4	-73 539	-56 798
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 295 919	-1 309 265
		-3 949 986	-4 252 862
Rörelseresultat		-232 121	-493 698
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 701	-174 973
		-176 701	-174 963
Resultat efter finansiella poster		-408 822	-668 662
Resultat före skatt		-408 822	-668 662
Årets resultat		-408 822	-668 662

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	84 827 519	86 122 391
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 852	8 899
		84 835 371	86 131 290
Summa anläggningstillgångar		84 835 371	86 131 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		18 502	18 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 383	73 827
		107 885	92 329
<i>Kassa och bank</i>		1 182 517	1 591 348
Summa omsättningstillgångar		1 290 402	1 683 677
SUMMA TILLGÅNGAR		86 125 773	87 814 967

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 675 410	65 675 410
Uppskrivningsfond	7	4 253 867	4 253 867
Fond för yttre underhåll	8	1 945 716	1 429 353
		71 874 993	71 358 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 881 536	-1 696 512
Årets resultat		-408 822	-668 662
		-3 290 359	-2 365 173
Summa eget kapital		68 584 634	68 993 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	16 600 000	17 735 980
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		504 238	584 104
Övriga skulder	11	53 617	53 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		383 284	448 126
Summa kortfristiga skulder		941 139	1 085 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 125 773	87 814 967

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-408 822	-668 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 295 919	1 309 265
Betald skatt		0	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		887 097	640 618
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 556	187 606
Förändring av kortfristiga skulder		-144 391	-21 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		727 149	807 063
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 135 980	-1 267 196
Årets kassaflöde		-408 831	-460 133
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 591 348	2 051 496
Likvida medel vid årets slut		1 182 517	1 591 363

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	14,3
Renovering hissar	6,67
Ventilation	14,3
Fasad ink. balkong	3,1
Telekommunikation	10
Fastighetsnät	10

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

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 312 546	3 307 552
Hysesintäkter, bostäder	120 582	121 032
Hysesintäkter, lokaler moms	199 632	196 532
Fastighetsskatt, momspliktig	13 212	13 212
Hysesintäkter, parkeringsplats	20 400	18 000
Intäkter kabel TV, internet	37 800	0
Övriga intäkter	13 693	14 858
	3 717 865	3 671 186

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, entreprenad	93 724	98 942
Fastighetsskötsel, extra tjänster	102 410	122 207
Städ	148 832	132 859
Obligatoriska besikningar	62 173	18 487
Hissar	96 665	7 106
Reparationer	162 157	285 075
Serviceavtal	1 742	1 617
Underhåll	1 695	320 391
El, fastighet	133 911	121 165
Uppvärmning	936 748	941 086
Vatten	121 006	115 473
Sophämtning	133 807	143 124
Fastighetsförsäkringar	63 827	41 492
Kabel-TV, internet	136 036	165 820
Fastighetsavgift/-skatt	125 518	123 670
Reparationer försäkringsärende	0	5 175
	2 320 251	2 643 689

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telekommunikation	4 812	4 937
Redovisningstjänster	131 366	133 481
Övriga förvaltningskostnader	28 666	27 270
Konsultarvoden	64 459	46 197
Revisionsarvoden	30 976	31 224
	260 279	243 109

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 000	45 000
Sociala avgifter enligt lag	25 539	11 798
	73 539	56 798
Totala ersättningar och sociala kostnader	73 539	56 798

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	94 864 012	94 864 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 864 012	94 864 012
Ingående avskrivningar	-8 741 621	-7 433 403
Årets avskrivningar	-1 294 872	-1 308 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 036 493	-8 741 621
Utgående redovisat värde	84 827 519	86 122 391
Taxeringsvärden byggnader	58 811 000	58 811 000
Taxeringsvärden mark	113 310 000	113 310 000
	172 121 000	172 121 000

Not 6 Installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	10 469	10 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 469	10 469
Ingående avskrivningar	-1 570	-523
Årets avskrivningar	-1 047	-1 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 617	-1 570
Utgående redovisat värde	7 852	8 899

Not 7 Uppskrivningsfond

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Reservering enligt stadgar	516 363	516 363
	516 363	516 363

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning av lån	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea 3978 86 77193	1,570	2020-05-20	8 500 000	8 500 000
Nordea 3978 88 04020	0,53	2018-11-21	0	3 000 000
Nordea 3978 88 39363	0,55	2018-06-27	0	3 000 000
Nordea 3978 88 37751	0,42	2019-05-06	2 100 000	3 000 000
Nordea 3978 88 69947	0,40	2020-11-23	6 000 000	0
Nordea 3978 87 76566	0,42	2018-05-30	0	235 980
			16 600 000	17 735 980
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	10 296	10 194
Depositioner	33 888	33 888
Redovisningskonto moms	9 433	9 218
	53 617	53 300

Stockholm 2019-03-07



Richard Reinius



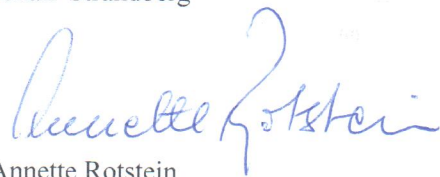
Björn Olsson



Johan Strandberg

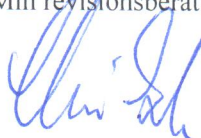


Håkan Gelotte



Annette Rotstein

Min revisionsberättelse har lämnats 20190410



Christer Eriksson
Auktoriserad revisor
Crowe Horwath Osborne AB



Crowe Osborne AB
Member Crowe International

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 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 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. 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 Brf Reveljen 1 & 11 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 10 april 2019

Crowe Osborne AB



Christer Eriksson

Auktoriserad revisor