

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Greven XII

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mario Christian Bellini	Ledamot	Ordförande fram till årsstämman
Nina Rebecca Byron Lohk	Ledamot	
Hans Lennart Erjefält	Ledamot	
John Daniel Alexander	Ledamot	Ny ledamot från och med årsstämman
Nathanaelson		
Ingemo Cecilia Olsson Phylactou	Ledamot	Ordförande från och med årsstämman
Meena Caroline Siggelin	Ledamot	
Waldenström		

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Ulf Carleson
Alexander Nathanaelson

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Årsstämma samt första läsningen av förslag på nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-12. Extra stämma med anledning av beslut om nya stadgar, andra läsningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KASERNEN 4	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2019.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 102 m², varav 2 102 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyresrätt i gårdshuset	2018	Nytt kök och badrum samt genomgående ytrenovering
Reparation av dörrautomatik i gatuhuset	2016	Reparation av dörrautomatiken till dörrparet i passagen mot gården
Rörelsedetektorer	2015	Rörelsedetektorer styr belysning i trapphusen
Porten i gårdshuset	2015	Dörröppningsautomatik installerad
Trädgårdarna	2015	Slutfört ombyggnaden av den yttre trädgården och gett den inre trädgården en "lätt ansiktslyftning".
Mötesrum i gårdshusets källare	2015	Målning av mötesrummets väggar och heltäckningsmatta inlagd
Underhåll av trapphus	2015	Bättring av ådringsmålning på dörrar samt reparation av skador i trapphusen
Altaner i gårdshuset	2015	Renovering av altangol
Tätning av gatuhustaket	2014	
Trädgårdarna	2014 - 2015	Påbörjat arbetet
OVK-besiktning	2014 - 2015	Godkänt i gatuhuset, pågår i gårdshus

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like MB, HE, and other illegible marks.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll i två hyresrätter	2014	Målning, byte av vissa badrums och köksutrustningar
Målning trapphus, renovering av takmålning	2013 - 2014	gatuhus och gårdshus, takmålning i entré gatuhus
Målning av gång till gårdshus	2013	
Installerat nya isolerade balkongdörrar	2013	gatuhus och gårdshus
Säkerhetsdörrar till lägenheter	2013	
Målning av taken, uppsättning av åskledare, snöskydd och säkerhetsutrustning	2012	gatuhus och gårdshus
Spolning av avloppsledningar i lägenheter och stammar	2012	
Tätning av gatuhustaket	2012	
Målning av fönster	2012 - 2013	
Vattenskada i vindslägenhet, gatuhus, åtgärdad	2012	
Ny fjärrvärmeundercentral	2011	inkl nya radiatortermostater
Reparation av yttertak	2011	gatuhus
Reparationer på grund av vattenskador	2011	gatuhus, läckande diskmaskin och yttertak
Genomgång av el i gemensamma utrymmen	2010	Rörelsedetektorer, nytt kodlås i gårdshuset
Nyanlagd gräsmatta	2006	Ny gräsmatta såväl fram- som bakgård
Nya balkonger	2005	Avser en bostadsrätt
Omläggning av tak	2000	div takarbeten
Rörstambyte	1983	
Elstambyte	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hiss/hissar	2020	Tidpunkt oklar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet och IP-telefoni	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal Hissar	KONE
Kabel TV	Bredbandsbolaget
Snöskottning	Takjour AB

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "K", "S", and "M".

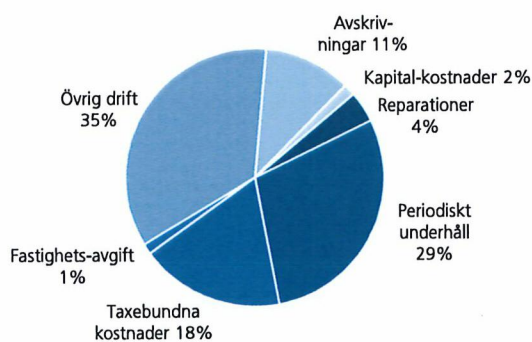
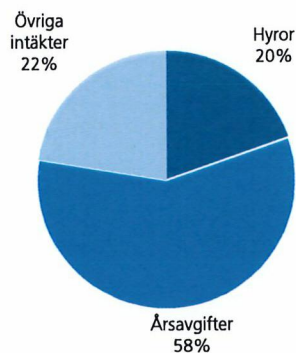
Föreningens ekonomi

Tomträttsavtalet har ändrats. Tomträttsavgälden har höjts (höjning sker successivt) och gäller fr.o.m. 2019 i tio år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 388 946	1 236 186
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 306 108	1 223 095
Finansiella intäkter	172	101
Minskning kortfristiga fordringar	27 896	27 409
Ökning av kortfristiga skulder	111 563	93 037
	1 445 739	1 343 642
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 990 418	1 161 527
Finansiella kostnader	34 560	29 355
	2 024 978	1 190 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	809 708	1 388 946
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-579 239	152 760

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like MB, HF, and a signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nya stadgar antagits, huvudsakligen på grund av tvingande lagändringar.

En av de två hyresrätterna har renoverats och möblerats. Den hyrs nu ut temporärt. Styrelsen samt delar av styrelsens familjer men även andra intresserade medlemmar var under många månader starkt engagerade i renoveringen av lägenheten. Allt från upphandling av leverantörer, design och inköp till att skruva ihop möbler. Det var ett fantastiskt arbete som resulterade i en mycket fin lägenhet. Vid upplåtelse av lägenheten framöver till bostadsrätt förväntar vi oss därför många spekulanter.

Föreningen hade en städdag under hösten där många medlemmar kom och sopade, skurade och bar in bland annat blomkrukor för vinterförvaring. Vi fikade i duggretnet och tackade oss själva för ett väl utfört arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	387	387	387	386
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 772	1 112	1 189	1 189
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 788	1 788	1 788	1 788
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	123	120	115	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	23	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	14	14	16
Soliditet (%)	71	73	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-969	-222	-42	-892
Nettoomsättning (tkr)	1 284	1 189	1 200	1 199

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 102 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 439 507	0	0	8 439 507
Upplåtelseavgifter	7 121 645	0	0	7 121 645
Fond för yttre underhåll	569 998	196 798	0	373 200
S:a bundet eget kapital	16 131 150	196 798	0	15 934 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 726 319	-196 798	-222 355	-5 307 165
Årets resultat	-969 210	-969 210	222 355	-222 355
S:a ansamlad förlust	-6 695 528	-1 166 008	0	-5 529 521
S:a eget kapital	9 435 622	-969 210	0	10 404 831

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "MB", "HE", and "AN".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-969 210
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 529 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 798
summa balanserat resultat	-6 695 528

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

569 998
-6 125 531

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "HE", and "LH".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 284 219	1 188 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 889	34 578
Summa rörelseintäkter		1 306 108	1 223 095
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 777 452	-998 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 996	-157 425
Personalkostnader	Not 6	-5 970	-5 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 512	-254 669
Summa rörelsekostnader		-2 240 930	-1 416 196
RÖRELSERESULTAT		-934 822	-193 101
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 560	-29 355
Summa finansiella poster		-34 388	-29 254
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-969 210	-222 355
ÅRETS RESULTAT		-969 210	-222 355

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials MB, HE, and other illegible marks.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	12 427 731	12 678 243
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 427 731	12 678 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 429 731	12 680 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	880 664	1 461 242
Summa kortfristiga fordringar		880 664	1 461 242
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		43 978	70 535
Summa kassa och bank		43 978	70 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		924 643	1 531 777
SUMMA TILLGÅNGAR		13 354 374	14 212 020

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "B", "MB", "HE", and "mp".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 561 152	15 561 152
Fond för yttre underhåll	Not 12	569 998	373 200
Summa bundet eget kapital		16 131 150	15 934 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 726 319	-5 307 165
Årets resultat		-969 210	-222 355
Summa fritt eget kapital		-6 695 528	-5 529 521
SUMMA EGET KAPITAL		9 435 622	10 404 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 500 000
Summa långfristiga skulder		0	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	0
Leverantörsskulder		189 859	146 280
Skatteskulder		58 344	56 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	170 548	104 083
Summa kortfristiga skulder		3 918 752	307 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 354 374	14 212 020

22 MB
HE
by

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	25 år	25 år
Säkerhetsdörrar	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	756 706	756 706
Hyror bostäder	256 955	161 251
Kabel-TV intäkter	63 360	63 360
Vatten-/värmeintäkter	207 183	207 183
Öresutjämning	15	18
	1 284 219	1 188 517

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Försäkringsersättning	0	13 300
Återbäring försäkringsbolag	5 212	4 367
Övriga intäkter	16 677	16 911
	21 889	34 578

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AB', 'HE', and 'W'.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 450	16 250
	Snöröjning/sandning	0	4 719
	Städning entreprenad	28 796	15 120
	Hissbesiktning	6 605	3 456
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Bevakning	0	915
	Gemensamma utrymmen	27 113	2 266
	Gård	6 177	8 535
	Serviceavtal	22 261	23 407
	Förbrukningsmateriel	3 279	625
	Brandskydd	19 879	0
		119 690	75 293
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 295
	Sophantering/återvinning	3 444	0
	Entré/trapphus	5 463	0
	Lås	0	360
	VVS	0	3 491
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 363
	Bredband	5 131	3 125
	Hiss	39 499	14 564
	Vattenskada	34 146	0
		87 683	24 198
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	611 574	0
	Lås	0	46 000
	Hiss	56 564	0
		668 138	46 000
	Taxebundna kostnader		
	El	50 063	46 797
	Värme	257 901	252 267
	Vatten	45 495	43 398
	Sophämtning/renhållning	53 834	52 136
		407 293	394 598
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 978	29 980
	Tomträttsavgäld	362 625	329 500
	Bredband	69 632	69 632
		465 235	429 112
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 414	28 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 777 452	998 132

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters 'AB', 'HE', and '14'.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	8 360	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	11 453	11 250
	Föreningskostnader	5 344	17 852
	Styrelseomkostnader	16 245	8 707
	Fritids- och trivselkostnader	572	0
	Förvaltningsarvode	58 647	56 518
	Administration	2 460	2 425
	Korttidsinventarier	0	51 350
	Konsultarvode	99 525	3 749
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 300
		206 996	157 425
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 970	5 970
		5 970	5 970
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	139 006	139 006
	Förbättringar	111 506	115 663
		250 512	254 669

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "AB", "HE", and "M", and some illegible scribbles.

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 230 786	15 230 786
	Utgående anskaffningsvärde	15 230 786	15 230 786
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 552 543	-2 297 873
	Årets avskrivningar enligt plan	-250 512	-254 669
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 803 054	-2 552 543
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 427 731	12 678 243
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 200 000	24 200 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		62 200 000	62 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 200 000	62 200 000
		62 200 000	62 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 194	98 194
	Utgående anskaffningsvärde	98 194	98 194
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-98 194	-98 194
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-98 194	-98 194
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	114 935	142 831
	Klientmedel hos SBC	765 729	1 318 411
		880 664	1 461 242

AN MB
HE
Q
lyf

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	373 200	186 600
	Reservering enligt stadgar	196 798	186 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	569 998	373 200

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,159 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
	Swedbank	1,033 %	800 000	800 000	2019-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500 000	0	
			0	3 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 667 000	8 667 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	5 970	5 970
	Ränta	6 904	4 993
	Avgifter och hyror	130 488	93 120
	Hiss	27 186	0
		170 548	104 083

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Diskussioner pågår kring eventuellt byte av hiss i gårdshuset, tidpunkt inte beslutad.

ANPA
BB
CS
HE
H
K

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10 / 4 2019



Mario Christian Bellini
Ledamot



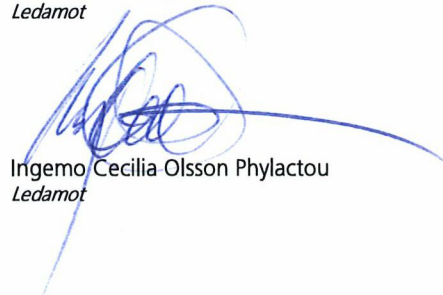
Nina Rebecca Byron Lohk
Ledamot



Hans Lennart Erjefält
Ledamot



John Daniel Alexander Nathanaelson
Ledamot



Ingemo Cecilia Olsson Phylactou
Ledamot



Meena Caroline Siggelin Waldenström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Greven XII, org. nr 716405-6447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Greven XII för år 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 31 december 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Greven XII 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Solna den 1 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor