

Årsredovisning för
Brf Tuben 7
769606-5593
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

DS
LFB
12
AS
M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tuben 7, 769606-5593, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Freja Blomdahl	Ordförande
Monica Lindgren	Ledamot
Anna Stålfors	Ledamot
Dersim Sylwan	Ledamot
Philip Curman	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Kristina Kjellner	Suppleant
Jonas Eriksson	Suppleant
Therese Nilsson	Suppleant

Ordinarie revisorer

Jonas Olsson, JO Revision KB	Godkänd revisor
------------------------------	-----------------

Valberedning

Per Franke
Philip Tryselius

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

DS
PL FB
M AS

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tuben 7 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1889. Fastighetens adress är Västmannagatan 30 och 30A i Stockholm.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4	9	16

Total tomtarea:	906 kvm
Total bostadsarea:	2 012 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 926 kvm
- varav hyresrättsarea:	86 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 79 762 kr och planerat underhåll för 118 695 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen avsätts det 125 400 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 62 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2018 samt extra föreningsstämma den 9 september 2018. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Nedan listas några av de åtgärder har genomförts och arbeten som påbörjats under året

- Vindslägenheter färdigställdes under våren 2018 och nya medlemmar flyttade in.
- Ny port är beställd och kommer att installeras under 2019. Den nya porten kommer att vara utrustad med en elektronisk dörröppnare och ett nytt portlås.
- Föreningens ekonomi har väsentligen förbättrats efter försäljning av vindarna. För att kunna planera föreningens ekonomi på både lång och kort sikt efter nya förutsättningar uppdateras ekonomisk plan och underhållsplan.
- Styrelsen beslutade under 2018 att sänka årsavgifterna för föreningsmedlemmarna eftersom ekonomin förbättrats i samband med försäljning av vindarna. Avgiftssänkningen implementerades från och med 1 april 2019.
- Nya utemöbler till innergården köptes in sommaren 2018.
- Stammarna spolades under hösten 2018.

DS
PC AB
M AS

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten och vintern 2018-2019.
- Radonmätning genomfördes under hösten och vintern 2018-2019.
- Spolning av avrinningsbrunnar på innergården genomfördes under hösten 2018.
- Nytt TV- och bredbands abonnemang tecknades med start 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 421	1 276	1 282	1 273
Resultat efter finansiella poster	-397	-510	-613	-305
Förändring av underhållsfond	306	43	112	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-320	-172	-345	-
Soliditet %	99	98	76	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	644	669	669	669
Bostadshyra kr / kvm	916	914	907	899
Driftskostnad, kr / kvm	485	620	730	554
Ränta, kr / kvm	0	44	38	40
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	62	72	64	-
Lån, kr / kvm	-	-	3 224	3 224
Snittränta (%)	-	1,25	1,25	1,32

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	39 687 602	1 248 402	-6 995 320	-510 430
Disposition enligt föreningsstämma		299 700	-810 130	510 430
Avsättning till underhållsfond		125 400	-125 400	
lanspråktagande av underhållsfond		-118 695	118 695	
Årets upplåtelse	700 000			
Årets resultat				-396 772
Vid årets slut	40 387 602	1 554 807	-7 812 155	-396 772

DS
PZ FB
M AS

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 805 450
Årets resultat före fondförändring	-396 772
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-125 399
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 694
Summa över/underskott	-8 208 927

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -8 208 927

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

DS
PZ AB
M AB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 319 688	1 190 309
Övriga rörelseintäkter	3	101 545	85 259
Summa rörelseintäkter		1 421 233	1 275 568
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 174 835	-1 171 103
Övriga externa kostnader	7	-145 585	-100 847
Personalkostnader	8	-114 510	-59 291
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-383 200	-380 890
Summa rörelsekostnader		-1 818 130	-1 712 131
Rörelseresultat		-396 897	-436 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-73 879
Summa finansiella poster		125	-73 867
Resultat efter finansiella poster		-396 772	-510 430
Årets resultat		-396 772	-510 430

PS
12
ML AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	29 041 608	26 648 731
Inventarier, maskiner och installationer	11	24 185	27 521
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	17 145	1 874 068
Summa materiella anläggningstillgångar		29 082 938	28 550 320
Summa anläggningstillgångar		29 082 938	28 550 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 894	-
Övriga fordringar		3 157	3 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	122 004	139 109
Summa kortfristiga fordringar		171 055	142 266
<i>Kassa och bank</i>	13	4 784 432	5 491 078
Summa omsättningstillgångar		4 955 487	5 633 344
SUMMA TILLGÅNGAR		34 038 425	34 183 664

DS
BFB
ML AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 387 602	39 687 602
Underhållsfond		1 554 807	1 248 402
Summa bundet eget kapital		41 942 409	40 936 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 812 155	-6 995 320
Årets resultat		-396 772	-510 430
Summa fritt eget kapital		-8 208 927	-7 505 750
Summa eget kapital		33 733 482	33 430 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		76 260	541 466
Skatteskulder		2 925	2 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	225 758	209 224
Summa kortfristiga skulder		304 943	753 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 038 425	34 183 664

PS
FC FB
ML AS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-396 897	-436 563
Avskrivningar	383 200	380 890
	<u>-13 697</u>	<u>-55 673</u>
Erhållen ränta	185	12
Erlagd ränta	-60	-73 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>-13 572</u>	<u>-129 540</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-28 789	-2 072
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-448 467	-842 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-490 828</u>	<u>-974 562</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	700 000	12 400 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 772 741	-1 874 068
Förändring pågående ny- om och tillbyggnad	1 856 923	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-215 818</u>	<u>10 525 932</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-5 357 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-5 357 955</u>
Årets kassaflöde	<u>-706 646</u>	<u>4 193 415</u>
Likvida medel vid årets början	<u>5 491 078</u>	<u>1 297 663</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 784 432</u>	<u>5 491 078</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

DS
B FB
M AS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Värmekabelanläggning	20 år
Installationer	10 år

DS
BFB
ML AS

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 240 932	1 111 691
Hyror bostäder	78 756	78 618
Summa	1 319 688	1 190 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	93 530	74 880
Överlåtelseavgifter	3 396	7 840
Övriga intäkter	4 619	2 539
Summa	101 545	85 259

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 403
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 306	13 302
VA & sanitet, installationer	62 142	16 088
Värme, installationer	6 650	-
El, installationer	1 025	1 000
Hiss	4 971	8 793
Huskropp	-	15 063
Vattenskador	3 668	788
Summa	79 762	58 437

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	52 250
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	55 625	30 469
VA & sanitet, installationer	32 595	-
Övriga installationer	30 475	-
Summa	118 695	82 719

DS
PZ FB
AZ AS

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	33 425	32 875
Teknisk förvaltning	35 062	40 166
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	4 804
Städning	36 871	32 304
Besiktningkostnader	15 140	-
Snöröjning	1 444	962
Serviceavtal	51 316	49 425
Förbrukningsmaterial	10 759	3 715
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	101 950
El	59 324	52 385
Uppvärmning	299 284	281 511
Vatten och avlopp	49 480	47 188
Avfallshantering	32 424	30 469
Försäkringar	32 812	32 440
Tomträttsavgälder	238 800	238 800
Kabel-TV	43 072	45 332
Internet	35 665	35 621
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 500	-
Summa	976 378	1 029 947

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	28 623	-
Tele och post	4 775	2 691
Ekonomisk förvaltning	61 436	55 128
Övriga förvaltningskostnader	12 951	15 396
Revision	21 322	19 739
Bankkostnader	2 225	2 296
Övriga externa tjänster	3 031	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 440	-
Övriga externa kostnader	6 782	5 597
Summa	145 585	100 847

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	89 800	44 800
Övriga kostnadsersättningar	-	415
Summa	89 800	45 215
Sociala avgifter	24 710	14 076
Summa	114 510	59 291

PS
JEFB
MKA

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	379 864	377 554
Inventarier, maskiner och installationer	3 336	3 336
Summa	383 200	380 890

DS
E B
M B

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	31 843 556	31 535 431
-Pågående nyanläggningar	1 874 068	1 874 068
	<u>33 717 624</u>	<u>33 409 499</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 772 741	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 856 923	
-Omklassificeringar byggnader	-322 954	308 125
	<u>592 864</u>	<u>308 125</u>
Utgående anskaffningsvärden	34 310 488	33 717 624
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 194 825	-4 716 347
	<u>-5 194 825</u>	<u>-4 716 347</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-379 864	-377 554
-Avskrivningar omklassificeringar	322 954	-100 924
	<u>-56 910</u>	<u>-478 478</u>
Utgående avskrivningar	-5 251 735	-5 194 825
Redovisat värde	29 058 753	28 522 799
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 041 608	26 648 731
Pågående nyanläggningar	17 145	1 874 068
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Totalt taxeringsvärde	41 800 000	41 800 000
<i>Varav byggnader</i>	13 800 000	13 800 000

PS
12 = 0
PL AS

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	102 549	410 674
	<u>102 549</u>	<u>410 674</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
-Omklassificering byggnader	-69 274	-308 125
	<u>-69 274</u>	<u>-308 125</u>
Utgående anskaffningsvärden	33 275	102 549
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-75 028	-71 692
	<u>-75 028</u>	<u>-71 692</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 336	-3 336
-Omklassificeringar	69 274	100 924
	<u>65 938</u>	<u>97 588</u>
Utgående avskrivningar	-9 090	25 896
Redovisat värde	24 185	27 521

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	122 004	139 109
	<u>122 004</u>	<u>139 109</u>

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	740 173	1 204 260
Transaktionskonto Handelsbanken	4 044 259	4 286 818
	<u>4 784 432</u>	<u>5 491 078</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 796	58 876
Förutbetalda intäkter	89 689	90 242
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 500
Upplupna driftskostnader	56 273	41 606
	<u>225 758</u>	<u>209 224</u>

DS
PAB
ML AS

Underskrifter

Stockholm, 2019-05-07


Freja Blomdahl

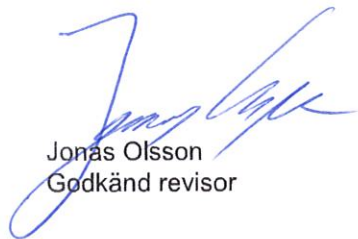

Monica Lindgren


Anna Stålfors


Dersim Sylwan


Philip Curman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07.


Jonas Olsson
Godkänd revisor

DS
RFB
AS



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tuben 7

Org.nr. 769606-5593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tuben 7 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 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 på 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 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 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 på 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 Tuben 7 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 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 7/5-2019


Jonas Olsson

Godkänd revisor