

Årsredovisning

2019

Brf TuRe Grundläggaren 8

Org nr 769604-2485

Styrelsen för Brf TuRe Grundläggaren 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 259 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-03.

Föreningens fastighet, Grundläggaren 8 är ursprungligen uppförd 1891 och ombyggd 1938. Belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 2001-02-28.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 31 lägenheter (varav 2 är hyresrätter) samt 3 lokaler med hyresrätt (restaurang-, kontors- samt källarlokal). Samtliga lokaler är uthyrda och befintliga hyreskontrakt löper t.o.m. augusti 2021.

Lägenhetsfördelning:

14	st 1 rum och kokvrå/kök		
9	st 2 rum och kök		
4	st 3 rum och kök		
4	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 845 kvm	Total lokalyta: 337 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Restaurang	337,0	2021-07-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt och beskattning sker med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)



Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-06-10 bestått av:

Ordinarie	Stefan Karkamanis Filip Arvidsson Sofia Ek Ammar Khan Eva Samakovlis Jonas Glad Eric Selin	Ordförande
Suppleanter	Torkel Blom Iman Mirzadeh Axel Sävstam	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	BoRevision i Sverige AB Catharina Ringmar	Niclas Wärenfeldt Internrevisor
-----------	--	------------------------------------

Valberedning Styrelsen

Styrelsen har under året haft 7 (7) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen eller i annat fall anlitad entreprenör

Fastighetens tekniska status

2003	Stambyte.
2007	Fönster, byte av glas och målning.
2007	Ommålning tak.
2007	Installation av ny fjärrvärmeanläggning.
2008	Fullständig trapphusrenovering samt installation av säkerhetsdörrar.
2012/2013	Komplett renovering av tvättstuga och samtliga torkutrymmen samt uppdatering av delar av maskinparken.
2013/2014	Genomförd OVK med godkänt resultat (OVK sker med ett intervall om sex år).
2014	Montering av nya drivremmar på ventilationsfläktar samt rengöring av maskineri.
2014	Tillbyggnad av balkonger mot innergården (6 st).
2014/2015	Renovering av innergården inklusive sättning av marksten.
2015	Högtrycksspolning av stammar.
2015	Reparation av puts-skador och sprickbildning på fasad mot innergården.
2015	Installation av värmeanläggning på tak och i stuprör för att motverka bildning av istappar.
2015/2016	Komplett renovering av fasaden mot Tulegatan och Rehnsgatan, inkl. återlagning av puts-skador och avfärgning samt byte av samtliga balkonger till nya balkonger med modern stålkonstruktion och pinnräcken.
2016	Komplettering av värmeanläggningen på tak och i stuprör för att förbättra dess funktionalitet.
2017	Löpande underhållsmålning av portar, sopskjul samt delar av trapphus.
2018	Komplett ommålning av källare, golv (epoxi) och väggar, samt underhållsmålning av 14 st fönster och fönsterbleck på fastighetens bottenvåning.
2018	Installation av ny ventilationsfläkt ovanför Rehnsgatan 8.
2019	Ny energideklaration upprättades (energideklaration upprättas med ett intervall om tio år).



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är alltjämt god. Likviditeten är stark medan belåningen är fortsatt mycket låg. Det nya avtalet med lokalhyresgästen trädde i kraft den 1 augusti 2018 och har under 2019 medfört ett likviditetstillskott om cirka 260 000 kronor i form av ökade hyresintäkter. Den ökade intäkten i form av en högre hyresnivå påverkar ej föreningens status som en äkta bostadsrättsförening utan det finns ytterligare marginal till den nedre gränsen (60%) av vad som skall anses vara kvalificerad verksamhet varför hyresnivån kan höjas ytterligare i samband med att avtalet förlängs under 2021.

Föreningen har under året gjort en extra amortering om 300 000 kronor. På balansdagen uppgick föreningens långfristiga skulder till 1 200 000 kronor vilket innebär att belåningsnivån är fortsatt mycket låg och motsvarar 650 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Det är styrelsens fortsatta bedömning att höjningen av tomträttsavgälden som trädde i kraft 2015 och som under 2017 nådde full effekt inte kommer att påverka avgiftsnivån negativt under innevarande avgäldsperiod. Det nuvarande avgäldsavtalet löper ut under hösten 2024. Föreningen har en stark likviditetsposition och likvida medel i form av kassa och avräkningskonto hos RB Fastighetsägare, uppgick på balansdagen till sammanlagt 1 605 714 kronor. Årets resultat uppgick till -82 218 kronor. Exklusive ej likviditetspåverkande poster (avskrivningar) uppgick rörelseresultatet till 378 908 kronor.

Löpande reparationer och underhåll sker kontinuerligt i fastigheten och har under 2019 utförts till en kostnad av 65 145 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Föreningen hade vid årets slut 40 (41) medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret. Inga planerade avgiftshöjningar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Vid överlåtelse betalar även köparen kostnaden för nya namnskyltar, 700 kronor. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 737	1 556	1 435	1 432
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-86	-358	-333	-1 079
Soliditet (%)	94,8	93,9	93,8	94,5
Kassalikviditet (%)	282,3	179,8	233,0	277,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	160	160	160	160
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	193	160	0	83
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	461	461	461	461
Lån kronor per kvm totalyta*	550	687	708	708
Lån kronor per kvm bostadsyta	650	813	813	813

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Lokalytan har under 2018 utökats med 63 kvm, vilket medför att Lån kronor per kvm totalyta har minskat trots oförändrad låneskuld.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 575 631	12 873 979	160 000	-8 229 796	-357 681
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			160 000	-160 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-126 776	126 776	
Balanseras i ny räkning				-357 681	357 681
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-86 218
Belopp vid årets utgång	28 575 631	12 873 979	193 224	-8 620 701	-86 218

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 620 701
årets förlust	-86 218
	-8 706 919

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	160 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond i ny räkning överföres	0
	-8 866 919
	-8 706 919

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 736 910	1 555 736
Övriga rörelseintäkter		10 607	25 182
Summa rörelseintäkter		1 747 517	1 580 918
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 154 859	-1 286 809
Övriga externa kostnader	5	-95 061	-93 070
Personalkostnader	6	-96 558	-67 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 126	-465 126
Summa rörelsekostnader		-1 811 604	-1 912 949
Rörelseresultat		-64 087	-332 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 185	-25 688
Summa finansiella poster		-22 131	-25 650
Resultat efter finansiella poster		-86 218	-357 681
Årets resultat		-86 218	-357 681

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 013 778	33 478 904
Summa materiella anläggningstillgångar		33 013 778	33 478 904
Summa anläggningstillgångar		33 013 778	33 478 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	505 714	250 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 240	124 450
Summa kortfristiga fordringar		636 954	374 991
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 100 884	1 300 000
Summa kassa och bank		1 100 884	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		1 737 838	1 674 991
SUMMA TILLGÅNGAR		34 751 616	35 153 896

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 449 610	41 449 610
Yttre reparationsfond		193 224	160 000
Summa bundet eget kapital		41 642 834	41 609 610
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 620 701	-8 229 796
Årets resultat		-86 218	-357 681
Summa fritt eget kapital		-8 706 919	-8 587 477
Summa eget kapital		32 935 915	33 022 133
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 200 000	1 200 000
Summa långfristiga skulder		1 200 000	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	300 000
Leverantörsskulder		136 745	127 681
Skatteskulder		12 299	17 018
Övriga skulder	12	51 388	45 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	415 269	441 219
Summa kortfristiga skulder		615 701	931 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 751 616	35 153 896



Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-64 087	-332 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		465 126	465 126
Erhållen ränta		54	38
Erlagd ränta		-22 361	-25 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		378 732	107 504
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 147	-15 881
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-15 886	-71 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten		364 994	19 970
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	0
Årets kassaflöde		64 994	19 970
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 541 515	1 521 545
Likvida medel vid årets slut	14	1 606 509	1 541 515

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Av föreningens lån förfaller 1 200 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att tredovisa lånet som långfristig skuld.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

Om- och tillbyggnader före 2014

10-30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	140 160	138 096
Hysesintäkter lokaler	681 532	525 243
Fastighetsskatt momsregistrerade	78 880	56 290
Årsavgifter bostäder	796 440	796 439
Årsavgift balkonger	3 900	3 900
Debiterade avgifter	35 298	34 768
Övriga ersättningar och intäkter	1 917	5 600
Avgift andrahandsupplåtelse	9 390	13 580
Övriga fakturerade kostnader	0	7 002
	1 747 517	1 580 918

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	65 145	70 366
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	126 776
	65 145	197 142

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Vidarefakturerering	0	5 764
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	54 354	51 695
Energideklarationer	10 971	0
Besiktning / Serviceavtal	16 818	16 184
Yttre skötsel / Snöröjning	1 426	0
Fastighetsel	70 542	83 050
Uppvärmning	351 229	374 160
Vatten	69 557	68 241
Sophämtning	49 654	50 007
Fastighetsförsäkring	48 724	46 409
Avgälder, arrenden och avgifter	286 600	286 600
Kabel-TV / Internet	8 271	8 132
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	121 567	99 427
	1 089 713	1 089 669

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	8 530	11 849
Revisionsarvode	18 054	17 066
Förvaltningsarvode	61 866	60 335
Övriga externa tjänster/kostnader	1 200	1 400
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 412	2 421
	95 062	93 071

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	58 500	45 400
Löner övriga	12 600	6 300
Sociala avgifter	22 058	16 243
Personal/styrelse representation	3 400	0
	96 558	67 943

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	38 843 414	38 843 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 843 414	38 843 414
Ingående avskrivningar	-5 364 510	-4 899 384
Årets avskrivningar	-465 126	-465 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 829 636	-5 364 510
Utgående redovisat värde	33 013 778	33 478 904
Taxeringsvärden byggnader	21 026 000	18 475 000
Taxeringsvärden mark	45 262 000	34 723 000
	66 288 000	53 198 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	89	9 026
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	505 625	241 515
	505 714	250 541

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 590	52 800
Förutbetalt Arrende	71 650	71 650
	131 240	124 450

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB Bolån AB	1,82	Rörligt	1 200 000	1 500 000
			1 200 000	1 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 200 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	48 513	45 845
Övriga skulder	2 875	0
	51 388	45 845

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	46 500	45 500
Upplupna sociala avgifter	14 610	14 296
Upplupna räntekostnader	667	843
Förskottsbetalda hyror och avgifter	314 797	351 626
Avgår förskottsbetald moms	-49 164	-47 172
Upplupna vatten avgifter	11 618	0
Upplupna uppvärmningskostnader	45 507	47 780
Upplupna elavgifter	5 808	10 846
Upplupna renhållningsavgifter	6 926	0
Beräknat arvode för revision	18 000	17 500
	415 269	441 219

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	505 625	241 515
Banktillgodohavanden	1 100 884	1 300 000
	1 606 509	1 541 515

Stockholm 2020-04-27



Stefan Karkamanis
Ordförande



Sofia Ek



Ammar Khan



Filip Arvidsson



Eric Selin



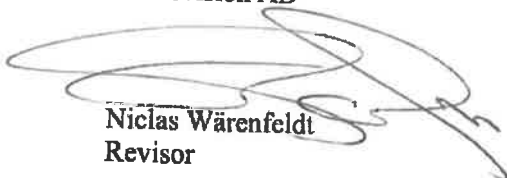
Jonas Glad



Eva Samakovlis

Vår revisionsberättelse har lämnats **2020-05-26**

Bo Revision AB



Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf TuRe Grundläggaren 8, org.nr. 769604-2485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf TuRe Grundläggaren 8 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 31 december 2019 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf TuRe Grundläggaren 8 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

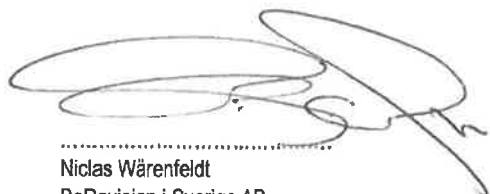
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 26/5-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor