

Org Nr: 769621-6436

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margretero 1

Org.nr: 769621-6436

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

## Föreningens verksamhet

Föreningen äger fastigheten Margretero 7 i Stockholms kommun i vilken föreningen upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har 134 bostadsrätter fördelade på 122 lägenheter och 12 stadsradhus om total BOA på ca 10 087 m<sup>2</sup> samt 3 hyreslokaler avsedda för kommersiella ändamål. Föreningen hyr även ut källarförråd till medlemmar i föreningen.

## Koncernstruktur

Föreningen har bedrivit verksamhet i ett helägt dotterbolag (Margretero I Fastighets AB org.nr: 556789-4893) i form av uthyrning av garageplatser till medlemmar och hyresgäster i föreningen. Styrelsen för dotterbolaget består av delar ur moderbolagets (föreningens) styrelse.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8:e maj 2018. På stämman deltog 28 medlemmar varav 2 via fullmakt.

## Medlemmar och överlåtelse

Överlåtelse under året kalenderåret:	20
Antal medlemmar vid kalenderårets början:	212
Antal medlemmar vid kalenderårets slut:	217

## Styrelse och övriga roller

### Ledamöter

Namn	Roll
Jenna Xiu	Ordförande
Joakim Hagström	Sekreterare
Claes Rosander	Huvudansvarig ekonomi
Roger Ahlbom	Miljö & teknik
Björn Björklund	Förråd & Garageansvarig
Nadja Johansson	Entreprenad & teknik
Emilio Bocangel	Ekonomi & teknik

### Suppleanter

Namn	Roll
Olle Pettersson	Entreprenad
Robin Hansson	Verksamhetsansvarig

JB  
J.H  
MSJX  
CR  
RH

Styrelsen har under året sammanträtt vid 13 tillfällen:

11	styrelsemöten
1	konstituerande styrelsemöte
2	planerings-/strategimöten

### Revisor

Revisor har under året varit Jonas Svensson från Ernst & Young, suppleant har utsetts inom byrån.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Larenius och Kerstin Ahlbom, sammankallande har varit Bo Larenius.

### Firmatecknare

- Firman tecknas av styrelsen
- Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Byggnader

Husen uppfördes under åren 2012-2013 och är belägna på Askängsbacken 4-56 samt Bällstavägen 6-10.

### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetservice har skötts av HSB Stockholm. Städning i gemensamma utrymmen har skötts av HSB Städ AB. För skötsel av föreningens gård har Rubb & Stubb anlåtats.

### Försäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade i Brandkontoret. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Omförhandling av ett lån

Under 2018 har ett av föreningens lån omförhandlats. Vilket kraftigt minskat föreningens räntekostnader och förbättrat 2018 års resultat, överskottet har i huvudsak amorterats av på föreningens lån.

### Underhållsplan

Under 2018 har underhållsplan upprättats med hjälp av Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB. Detta förenklar för föreningen att uppskatta framtida avsättningar för underhållsyfte av fastigheter.

✓

BB  
J.H  
N.S  
C.H  
RA

### Entreprenadgruppen

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att komma till rätt med de garantifel som kvarstår i fastigheterna. Arbetet har som tidigare år bedrivits i form av en arbetsgrupp, "Entreprenadgruppen" där följande personer har deltagit:

- Olle Pettersson, styrelserepresentant
- Per Eriksson, medlem i föreningen
- Lennart Johansson, medlem i föreningen
- Nadja Johansson, tidigare boende i föreningen

Fortfarande kvarstår mycket arbete i dessa ärenden och Entreprenadgruppen har fortlöpande kontakt med Bostadsbyggarna. Styrelsen har kvartalsvisa möten med Einar Mattsson som är eftermarkandsansvariga för entreprenaden.

### Avgiftsjustering

Avgifterna i föreningen höjdes från 2018-01-01 med 2 %.

### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen bestående av medlemmar i föreningen har tagit hand om vår gård och bland annat hjälp till med att ta hand om våra blommor och växter. Alla trädgårdsintresserade eller de som vill engagera sig lite extra i föreningen är välkomna till trädgårdsgruppen!

### Framtida utveckling

Under de kommande åren (1-5 år) ska föreningen omförhandla ytterligare lån vilket med hänsyn till nuvarande ränteläge skulle innebära en väsentlig minskning i räntekostnad för föreningen.

### Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	<b>410 050 000</b>	<b>1 525 000</b>	<b>270 090</b>	<b>-7 967 608</b>	<b>-2 451 058</b>

✓

JH/CR  
J.H RA .N.S  
BB

Reservering fond yttre UH 2018		775 000		-775 000	
Reservering fond yttre UH 2017		0		0	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2018		0		0	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2017		0		0	
Balanseras i ny räkning				- 2 451 058	2 451 058
Årets resultat					-1 876 216
Belopp vid årets slut	<b>410 050 000</b>	<b>1 525 000</b>	<b>1 045 090</b>	<b>-11 193 666</b>	<b>-1 876 216</b>

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
<b>Nettoomsättning</b>	10 789	10 692	10 692	10 212
<b>Resultat efter</b>				
finansiella poster	-1 876	-2 451	-2 362	-2 923
Årsavgift*, kr/kvm	724	709	695	681
Drift**, kr/kvm	343	306	317	304
Belåning, kr/kvm	15 855	15 986	16 038	16 086
<b>Soliditet, %</b>	71	71	71	71

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

## Förslag till resultatdisposition

775 000 kr avsätts till fond för fastighetsunderhåll.

Resterande vinst balanseras i ny räkning.

Stämman är beslutande organ i denna förening i denna förening och ska besluta om resultatdispositionen.

Y

J. H.  
- ca J.  
RA NJ.  
BR

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 788 844	10 629 384
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 836 749	-3 409 457
Övriga externa kostnader	Not 3	-292 709	-184 634
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-283 100	-290 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 124 240	-3 123 323
Summa rörelsekostnader		<u>-7 536 798</u>	<u>-7 008 013</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 252 046</b>	<b>3 621 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	Not 5	0	-132 422
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 844	2 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-5 131 106	-5 942 621
Summa finansiella poster		<u>-5 128 262</u>	<u>-6 072 428</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 876 216</b>	<b>-2 451 058</b>

2

lca  
 A.S.  
 R.A.  
 D  
 EB  
 J.H  
 DB

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	559 234 968	562 359 208
	<u>559 234 968</u>	<u>562 359 208</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	155 084	105 084
	<u>155 084</u>	<u>105 084</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>559 390 052</u>	<u>562 464 292</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

221 094 219 373

Övriga fordringar

Not 10 1 311 353 1 672 210

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 502 190 320 432

<u>2 034 637</u>	<u>2 212 015</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 12 473 656 397 194

Summa omsättningstillgångar

<u>2 508 293</u>	<u>2 609 209</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>561 898 346</u></b>	<b><u>565 073 501</u></b>
---------------------------	---------------------------

✓

/cc  
 N.J.  
 R.A.  
 X  
 EB  
 J.H  
 BB

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		411 575 000	411 575 000
Yttre underhållsfond		1 045 090	270 090
		<u>412 620 090</u>	<u>411 845 090</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 193 666	-7 967 608
Årets resultat		-1 876 216	-2 451 058
		<u>-13 069 882</u>	<u>-10 418 666</u>
Summa eget kapital		<u>399 550 208</u>	<u>401 426 424</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	158 400 455	161 262 514
		<u>158 400 455</u>	<u>161 262 514</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 106 376	566 076
Leverantörsskulder		521 172	509 085
Övriga skulder	Not 15	324 815	291 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	995 320	1 017 563
		<u>3 947 683</u>	<u>2 384 563</u>
Summa skulder		<u>162 348 138</u>	<u>163 647 077</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>561 898 346</u></b>	<b><u>565 073 501</u></b>

✓

/ce  
 N.S.  
 RA.  
 J  
 EB  
 J.H  
 BB

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 876 216	-2 451 058
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 124 240	3 123 323
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 248 024	672 265
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-183 479	174 225
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 820	249 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 087 364	1 095 517
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-50 000	-17 578
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-50 000	-17 578
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 321 759	-522 956
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 321 759	-522 956
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-284 395</b>	<b>554 983</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 974 655</b>	<b>1 419 672</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 690 260</b>	<b>1 974 655</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

2

/ca N.J.

RA.  
J  
EB  
J4  
BB

## Bostadsrättsföreningen Margretero 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

✓      CR    NS.  
         RA    JX  
         EB    J.H  
         BB

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 326 444	7 177 428
Årsavgifter vatten	249 443	254 344
Hyror	3 099 135	2 849 486
Övriga intäkter	128 142	371 826
Bruttoomsättning	<u>10 803 164</u>	<u>10 653 084</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 200	-23 700
Hyresförluster	-120	0
	<b>10 788 844</b>	<b>10 629 384</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	513 621	539 460
Reparationer	536 357	356 726
El	706 891	611 440
Uppvärmning	678 368	665 977
Vatten	181 532	98 185
Sophämtning	160 047	151 859
Fastighetsförsäkring	109 453	107 001
Kabel-TV och bredband	504 302	505 270
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	136 440	136 440
Förvaltningsarvoden	260 595	160 226
Övriga driftkostnader	49 143	76 874
	<u>3 836 749</u>	<u>3 409 457</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 251	58 018
Administrationskostnader	93 887	93 871
Extern revision	31 625	24 625
Konsultkostnader	140 826	0
Medlemsavgifter	8 120	8 120
	<u>292 709</u>	<u>184 634</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	180 000	179 999
Övriga arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	63 100	63 100
Övriga personalkostnader	0	7 500
	<u>283 100</u>	<u>290 599</u>
<b>Not 5      Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar</b>		
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	0	132 422
	<u>0</u>	<u>132 422</u>
<b>Not 6      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	687	734
Övriga ränteintäkter	2 156	1 880
	<u>2 844</u>	<u>2 615</u>
<b>Not 7      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 131 106	5 942 419
Övriga räntekostnader	0	202
	<u>5 131 106</u>	<u>5 942 621</u>

K

CR  
N.S.  
RA.X  
G.S.J.H  
BB

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	374 908 750	374 908 750
Ingående anskaffningsvärde mark	200 053 750	200 053 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>574 962 500</b>	<b>574 962 500</b>
Ingående avskrivningar	-12 603 292	-9 479 969
Årets avskrivningar	-3 124 240	-3 123 323
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 727 532</b>	<b>-12 603 292</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>559 234 968</b>	<b>562 359 208</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	184 000 000	184 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 644 000	1 644 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>288 644 000</b>	<b>288 644 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	105 084	87 506
Aktieägartillskott	50 000	150 000
Nedskrivning	0	-132 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>155 084</b>	<b>105 084</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	19 912	133
Skattefordran	74 837	74 837
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 216 604	1 577 461
Momsfordran	0	19 779
	<b>1 311 353</b>	<b>1 672 210</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	271 530	238 352
Upplupna intäkter	230 660	82 080
	<b>502 190</b>	<b>320 432</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

2

cc N.I.  
RA. J.  
CB J.H.  
BB

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SBAB	473 656	397 194
		<b>473 656</b>	<b>397 194</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	Låne nummer	Belopp	
	Ränta		
	SBAB	23265656	3,87%
	SBAB	23265672	0,50%
	SBAB	23265680	3,68%
		<b>160 506 831</b>	<b>2 106 376</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		158 400 455
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		149 974 951
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	163 887 500	163 887 500
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 106 376	566 076
		<b>2 106 376</b>	<b>566 076</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	93 318	110 342
	Inre fond	0	0
	Källskatt	31 497	31 497
	Övriga kortfristiga skulder	200 000	150 000
		<b>324 815</b>	<b>291 839</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	0	16 474
	Förutbetalda hyror och avgifter	776 478	807 638
	Övriga upplupna kostnader	218 842	193 451
		<b>995 320</b>	<b>1 017 563</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

V

ca  
RA N.J.  
EB J.H  
BB

**Bostadsrättsföreningen Margretero 1**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 25/4 - 2019

  
Björn Björklund

  
Claes Rosander

  
Jenna Xiu

  
Joakim Hagström

  
Nadja Pobal

  
Roger Ahlbom

  
Emilio Bocangel

Min revisionsberättelse har 2017-01-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Margretero 1, org.nr 769621-6436

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Margretero 1 för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Margretero 1 för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 våra 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 trygghande 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
- 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 ersättningsskyldighet 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 april 2019



Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor