

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Gustav



Årsredovisning för
Brf Gustav
746000-1295
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-15.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ludvig Uppman	Ordförande
Anna Öhman	Ledamot
Casper Martensen	Ledamot
Ossian Havstad	Ledamot
Nanna Axmark	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Angelica Wågby	Styrelsesuppleant
Robert Törne Lindgren	Styrelsesuppleant
Stefan Zatezalo	Styrelsesuppleant

Ordinarie revisorer

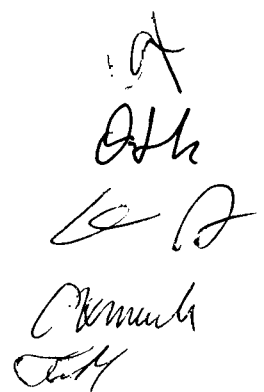
Rikard Hedenblad	Föreningsvald revisor
EY, Martin Henriksson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Kristina Lundblad	Valberedning
Elenor Rosenlind	Valberedning

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Ludvig Uppman och Anna Öhman.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gustav 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 93 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Slussgatan 14:1-11, Malmö.

Föreningen upplåter 93 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0 st	81 st	4 st	8 st

Total tomtarea: 4 503 kvm

Total bostadsarea: 5 701 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

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

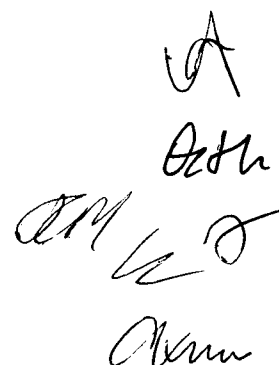
Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 483 533 kr och planerat underhåll för 1 407 192 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-08-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 810 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	3 893	3 791	3 654	3 531	3 395
Årets resultat	-491	1 105	929	-429	757
Årets resultat exkl avskrivningar	-151	1 444	1 268	-140	1 021
Avsättning till underhållsfond	-810	-1 353	-993	-993	-791
lanspråkstagande av underhållsfond	1 407	76	173	-	-
Resultat efter fondförändringar	107	-172	109	-1 422	-34
Totalt eget kapital	6 679	7 169	6 064	5 136	5 589
Balansomslutning	15 869	14 050	13 736	14 455	13 880
Soliditet %	42	51	44	36	40
Likviditet %	512	284	224	191	252
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	657	657	638	618	594
Driftskostnad, kr / kvm	311	296	258	319	276
Ränta, kr / kvm	14	20	42	51	51
Underhållsfond, kr / kvm	1 349	1 454	1 086	1 082	907
Lån, kr / kvm	1 473	1 088	1 252	1 490	1 331

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 3 %.

Överlåtelser

Under 2016 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Canal Digital

Ownit

E.ON

E.ON

Siemens

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal värmesystem

Handwritten signatures and initials:

- Top right: A large handwritten mark resembling '10' or '101'.
- Middle right: A signature that looks like 'Ozko'.
- Bottom right: A signature that looks like 'L D'.
- Bottom center: A signature that looks like 'All'.
- Bottom left: A signature that looks like 'Arne'.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	132 950	8 286 754	-2 355 294	1 104 687
Disposition enligt föreningsstämma			1 104 687	-1 104 687
Avsättning till underhållsfond		810 000	-810 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 407 192	1 407 192	
Årets resultat				-490 548
Vid årets slut	132 950	7 689 562	-653 415	-490 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

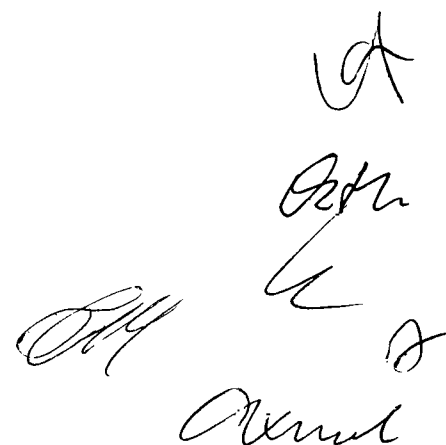
Balanserat resultat	-1 250 606
Årets resultat före fondförändring	-490 548
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-810 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 407 191
Summa över/underskott	-1 143 963

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning




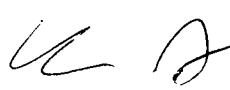

-1 143 963

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	3 743 138	3 743 232
Övriga rörelseintäkter	2	149 672	48 242
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 892 810	3 791 474
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 664 407	-1 893 373
Övriga externa kostnader	6	-153 832	-197 962
Personalkostnader	7	-144 674	-142 768
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-339 342	-339 341
Summa rörelsekostnader		-4 302 255	-2 573 444
Rörelseresultat		-409 445	1 218 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	260	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-81 363	-113 454
Summa finansiella poster		-81 103	-113 343
Resultat efter finansiella poster		-490 548	1 104 687
Årets resultat		-490 548	1 104 687

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

11 775 738

12 115 080

Summa materiella anläggningstillgångar

11 775 738

12 115 080

Summa anläggningstillgångar

11 775 738

12 115 080

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

884

485

Övriga fordringar

1 570

107 471

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

54 876

70 673

Summa kortfristiga fordringar

57 330

178 629

Kassa och bank

13

4 036 286

1 756 386

Summa omsättningstillgångar

4 093 616

1 935 015

SUMMA TILLGÅNGAR

15 869 354





14 050 095

OK
D. H.
L. H.
O. H.

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Fond för yttre underhåll		7 689 562	8 286 754
Summa bundet eget kapital		7 822 512	8 419 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-653 415	-2 355 294
Årets resultat		-490 548	1 104 687
Summa fritt eget kapital		-1 143 963	-1 250 607
Summa eget kapital		6 678 549	7 169 097
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	8 389 250	6 200 000
Summa långfristiga skulder		8 389 250	6 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 600	-
Leverantörsskulder		218 047	177 132
Skatteskulder		12 386	11 517
Övriga skulder		7 461	391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	555 061	491 958
Summa kortfristiga skulder		801 555	680 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 869 354	14 050 095

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-409 435
Avskrivningar	339 341
	-70 094
Erhållen ränta	260
Erlagd ränta	-81 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-151 206
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	121 300
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	111 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 050
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	2 197 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 197 850
Årets kassaflöde	2 279 900
Likvida medel vid årets början	1 756 386
Likvida medel vid årets slut	4 036 286

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

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

LA
Duflo
EM
15
Knut

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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; inkl ackumulerade standardförbättringar

20-50 år

Handwritten signatures and initials:

- EM
- GA
- QuH
- 2 10
- Atmuh

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 743 138	3 743 232
Summa	3 743 138	3 743 232

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	19 989	14 466
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 190	4 440
Övriga intäkter	17 251	24 055
Försäkringsersättningar	107 882	5 281
Övernattningslägenhet	2 360	-
Summa	149 672	48 242

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokaler	-	16 100
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 639	9 559
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 042	16 558
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	46 890	20 090
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 673
VA & sanitet, installationer	3 293	23 257
Värme, installationer	11 445	3 036
Ventilation, installationer	5 198	-
El, installationer	9 535	859
Huskropp	-	3 051
Markytor	-	494
Vattenskador	401 491	29 153
Klottersanering	-	2 657
Summa	483 533	128 487

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	35 695
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	70 676	8 750
Övrigt, gemensamma utrymmen	92 733	-
VA & sanitet, installationer	1 171 133	31 250
Huskropp, fönster	72 650	-
Summa	1 407 192	75 695

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	120 164	118 049
Fastighetsförvaltning	206 520	180 000
Städning	2 520	-
Sotning	-	15 169
Snöröjning	15 013	5 488
Serviceavtal	37 066	29 035
Förbrukningsmaterial	35 617	27 207
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 959	520
El	70 568	77 335
Uppvärmning	727 895	773 968
Vatten och avlopp	196 079	186 006
Avfallshantering	91 645	110 255
Fastighetsförsäkring	28 413	-
Systematiskt brandskyddsarbete	15 870	-
Kabel-TV	77 220	71 070
Internet	118 133	95 089
Summa	1 773 682	1 689 191

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Representation	-	1 655
Kontorsmateriel och trycksaker	7 638	-
Tele och post	5 245	6 806
Förvaltningskostnader	119 556	149 789
Revision	10 750	33 913
Bankkostnader	2 563	1 590
IT-tjänster	321	-
Övriga externa tjänster	3 125	957
Övriga externa kostnader	4 634	3 252
Summa	153 832	197 962

Handwritten signatures and initials:

- LA
- Ort
- 18
- OK

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	109 750	106 970
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	110 750	107 970
Sociala avgifter	33 924	34 798
Summa	144 674	142 768

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	339 342	339 341
Summa	339 342	339 341

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	14	19
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	236	82
Ränteintäkter, skattekonto	10	10
Summa	260	111

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	81 355	113 283
Räntekostnader för kortfristiga skulder	8	171
Summa	81 363	113 454

vt
Oath
18
Amund

Not 11 Byggnader och mark






	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 991 783	17 991 783
-Mark	113 625	113 625
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	18 105 408	18 105 408
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 990 328	-5 650 987
	-5 990 328	-5 650 987
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-339 342	-339 341
	-339 342	-339 341
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-6 329 670	-5 990 328
 Redovisat värde	11 775 738	12 115 080
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 662 113	12 001 455
Mark	113 625	113 625
 Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	49 400 000
Lokaler	224 000	245 000
Totalt taxeringsvärde	64 224 000	49 645 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>36 023 000</i>	<i>34 209 000</i>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	28 413
Övriga förutbetalda kostnader	54 876	42 260
	54 876	70 673

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	-	3 234
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 028 318	1 107 951
Checkkonto, Handelsbanken	3 005 338	5 338
Affärskonto, Handelsbanken	-	35 274
Affärskonto, Handelsbanken	-	604 589
Transaktionskonto, SBAB	2 630	-
	4 036 286	1 756 386

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 600	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 400	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 354 850	6 200 000
	8 397 850	6 200 000

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	8 397 850	6 200 000
Summa	8 397 850	6 200 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	Rörligt	1 000 000	-	-500 000	500 000
Stadshypotek	1,15 %	Rörligt	3 240 000	-	-	3 240 000
Stadshypotek	1,35 %	Rörligt	1 100 000	-	-300 000	800 000
Stadshypotek	1,55 %	2019-07-30	860 000	-	-2 150	857 850
Stadshypotek	1,04 %	2019-12-01	0	3 000 000	-	3 000 000
			6 200 000	3 000 000	-802 150	8 397 850

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	69 118	70 321
Upplupna räntekostnader	11 364	10 986
Förutbetalda intäkter	299 877	244 304
Upplupna driftskostnader	127 800	98 884
Upplupna revisionsarvoden	14 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 902	50 463
	555 061	491 958

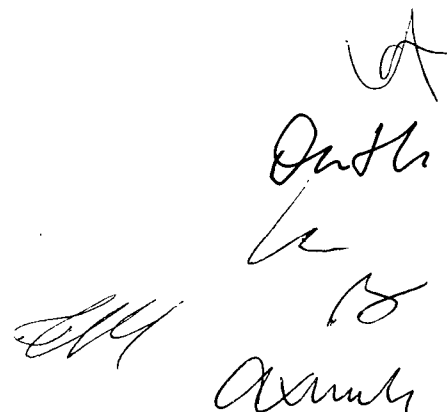
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	8 590 000	8 590 000
Summa ställda säkerheter	8 590 000	8 590 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

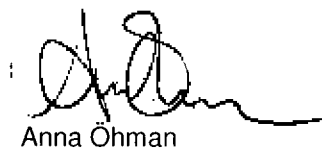


Underskrifter

Malmö 2017-06-08



Ludvig Uppman



Anna Öhman



Casper Martensen




Ossian Havstad




Nanna Axmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-06-12
EY



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor



Rikard Hedenblad
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gustav, org.nr 746000-1295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gustav för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtröendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydelsefulla brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gustav för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 12/16 2017

Ernst & Young AB



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor



Rikard Hedenblad
Förtroendevald revisor

