

Bostadsrättsföreningen Gustav

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gustav
746000-1295
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Handwritten initials:
RH
NA
TB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

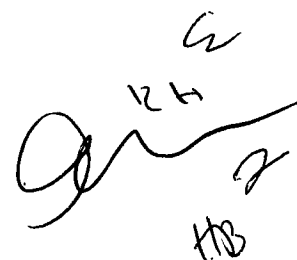
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ludvig Uppman	Ordförande	2019
Nanna Aimée Axmark	Ledamot	2019
Hanna Bremander	Ledamot	2020
Eleonor Rosenlind	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Sophie Axelsson	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Rickard Hedenblad	Föreningsvald revisor	
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
Amanda Hagbrand	Revisorssuppleant	
Valberedning		
Victoria Larsson	Valberedning	
Maria Wiberg	Valberedning	
Kristina Lundblad	Valberedning	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Hanna Bremander och Ludvig Uppman, två i förening.



Handwritten signature and initials, including 'RH' and 'HB'.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gustav 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 93 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adress är Slussgatan 14:1-11.

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
81	4	8

Total tomtarea: 4 503 kvm

Total bostadsarea: 5 701 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Telenor

Ownit

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Siemens AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 148 287 kr och planerat underhåll för 3 179 320 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har följande väsentligt underhåll utförts:

Fönsterrenovering yttersida mot vägen i uppgång 3, 4, 5, 6, 7 samt 8 enligt plan.

Byte av tvättmaskiner och torktumlare för vilka reparation ej var försvarbar.

Förstärkning av brandskydd.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-08-12 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 025 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 180 kr per kvm.

2019 väntas följande väsentligt underhåll utföras:

- Undersökning av och åtgärder för förbättrad dagvattenavrinning och grundläggning.
- Restaurering och underhåll av markskikt och växtlighet på gård.
- Obligatorisk ventilationskontroll.

Styrelsen planerar att finansiera det kommande underhållet genom upptagande av nya lån.

NA
RH
HB

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 juni 2018, samt en extra föreningsstämma den 11 juli 2018 då en uppdatering gjordes av föreningens stadgar och delar av styrelsen valdes om. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. Totala antalet styrelsesammanträden uppgick till 20 stycken 2018.

Föreningens lån har omförhandlats och sammanslagning av lån har skett under 2018. Två av lånen ska omförhandlas under 2019, medan det tredje och största lånet är bundet till mitten av 2021 till en ränta på 0,95%.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 128 medlemmar.
27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 127 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 898	3 784	3 893	3 791
Resultat efter finansiella poster	-2 466	-2 517	-491	1 105
Förändring av underhållsfond	-2 154	-2 670	-597	1 277
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	28	493	446	167
Soliditet %	13	31	42	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	657	657	657
Driftskostnad, kr / kvm	351	309	311	296
Ränta, kr / kvm	20	17	14	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	180	177	142	237
Lån, kr / kvm	1 856	1 472	1 473	1 088
Snittränta (%)	1,05	1,17	0,95	1,84

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

12 H
W
2
H

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	132 950	5 019 145	1 526 453	-2 516 675
Disposition enligt föreningsstämma			-2 516 675	2 516 675
Avsättning till underhållsfond		1 025 000	-1 025 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 179 320	3 179 320	
Årets resultat				-2 465 840
Vid årets slut	132 950	2 864 825	1 164 098	-2 465 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

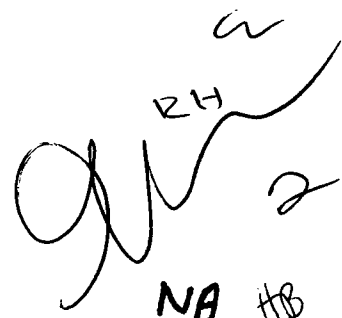
Balanserat resultat	-990 222
Årets resultat före fondförändring	-2 465 840
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 025 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 179 320
Summa över/underskott	-1 301 742

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 301 742

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



RH

2

NA HB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 743 133	3 743 034
Övriga rörelseintäkter	3	155 196	41 178
Summa rörelseintäkter		<u>3 898 329</u>	<u>3 784 212</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 332 958	-5 490 377
Övriga externa kostnader	7	-400 453	-196 417
Personalkostnader	8	-180 640	-176 628
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-339 342	-339 340
Summa rörelsekostnader		<u>-6 253 393</u>	<u>-6 202 762</u>
Rörelseresultat		<u>-2 355 064</u>	<u>-2 418 550</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 039	-98 373
Summa finansiella poster		<u>-110 776</u>	<u>-98 125</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 465 840</u>	<u>-2 516 675</u>
Årets resultat		<u>-2 465 840</u>	<u>-2 516 675</u>

RH

 HB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	11 097 056	11 436 398
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 097 056	11 436 398
Summa anläggningstillgångar		11 097 056	11 436 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		94 202	2 496
Övriga fordringar		2 995	1 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	184 950	56 897
Summa kortfristiga fordringar		282 147	60 964
Kassa och bank	12	1 690 574	2 047 974
Summa omsättningstillgångar		1 972 721	2 108 938
SUMMA TILLGÅNGAR		13 069 777	13 545 336

~
RH
NA HB 2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Underhållsfond		2 864 825	5 019 145
Summa bundet eget kapital		2 997 775	5 152 095
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 164 098	1 526 453
Årets resultat		-2 465 840	-2 516 675
Summa fritt eget kapital		-1 301 742	-990 222
Summa eget kapital		1 696 033	4 161 873
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 580 650	8 389 250
Summa långfristiga skulder		10 580 650	8 389 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		287 733	389 223
Skatteskulder		11 774	11 715
Övriga skulder		379	48 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	493 208	544 324
Summa kortfristiga skulder		793 094	994 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 069 777	13 545 336

1214
HB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 355 064	-2 418 550
Avskrivningar	339 341	339 340
	-2 015 723	-2 079 210
Erhållen ränta	263	248
Erlagd ränta	-111 038	-98 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 126 498	-2 177 335
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-221 182	-3 634
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-201 120	201 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 548 800	-1 979 712
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 200 000	-
Amortering av låneskulder	-8 600	-8 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 191 400	-8 600
Årets kassaflöde	-357 400	-1 988 312
Likvida medel vid årets början	2 047 974	4 036 286
Likvida medel vid årets slut	1 690 574	2 047 974

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

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

RH
NA
HS

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; inkl ackumulerade standardförbättringar 20-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 743 133	3 743 034
Summa	3 743 133	3 743 034

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övernattningslägenhet	1 050	1 880
Överlåtelseavgifter	18 136	13 380
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 307	6 588
Övriga intäkter	124 703	9 378
Försäkringsersättningar	-	9 952
Summa	155 196	41 178

u
g
RH
HB

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	42 389	4 450
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 406	528
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 542	2 661
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 706	-
VA & sanitet, installationer	5 352	2 922
Värme, installationer	6 867	1 981
Ventilation, installationer	12 063	8 050
Ei, installationer	11 870	8 195
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 019	-
Vattenskador	17 390	20 282
Klottersanering	7 683	1 545
Summa	148 287	50 614

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	37 500	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	180 121	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 042	30 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	23 750
VA & sanitet, installationer	-	1 222 294
Huskropp, fasader	-	15 000
Huskropp, fönster	2 923 657	2 346 548
Huskropp, övrigt	-	39 825
Summa	3 179 320	3 677 417

KH
 NA
 HB

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	126 581	124 535
Teknisk förvaltning	192 780	203 120
Fastighetsförvaltning utöver avtal	45 764	-
Städning	12 750	2 340
Sotning	-	29 418
Besiktningkostnader	1 750	-
Snöröjning	22 991	6 063
Serviceavtal	88 718	47 654
Förbrukningsmaterial	13 630	19 422
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 938	3 448
El	86 979	67 312
Uppvärmning	812 698	757 679
Vatten och avlopp	193 072	193 447
Avfallshantering	95 244	86 085
Försäkringar	110 604	25 084
Kabel-TV	78 051	77 940
Internet	118 801	118 799
Summa	2 005 351	1 762 346

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 000	2 251
Kontorsmateriel och trycksaker	4 719	8 655
Tele och post	5 395	5 115
Ekonomisk förvaltning	91 512	91 256
Övriga förvaltningskostnader	50 433	29 497
Revision	15 750	22 875
Jurist- och advokatkostnader	3 000	-
Bankkostnader	3 430	2 713
Stämpelskatt	42 335	-
IT-tjänster	844	1 213
Övriga externa tjänster	171 292	25 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 010	7 010
Övriga externa kostnader	3 733	832
Summa	400 453	196 417

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	136 747	133 400
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	137 747	134 400
Sociala avgifter	42 893	42 228
Summa	180 640	176 628

W
g
r
r
R H
HB

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	339 342	339 340
Summa	339 342	339 340

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	17 991 783	17 991 783
-Mark	113 625	113 625
	18 105 408	18 105 408
Årets anskaffningar	-	-
	18 105 408	18 105 408
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-6 669 010	-6 329 670
	-6 669 010	-6 329 670
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-339 342	-339 340
	-339 342	-339 340
Utgående avskrivningar	-7 008 352	-6 669 010
Redovisat värde	11 097 056	11 436 398
Varav		
Byggnader	10 983 431	11 322 773
Mark	113 625	113 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	224 000	224 000
Totalt taxeringsvärde	64 224 000	64 224 000
Varav byggnader	36 023 000	36 023 000

RH NA

W
2
HB

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	184 950	56 897
Summa	184 950	56 897

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 690 574	2 045 334
Transaktionskonto SBAB	-	2 640
Summa	1 690 574	2 047 974

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 600	8 600
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 400	34 400
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 537 650	8 346 250
Summa	10 580 650	8 389 250

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	10 580 650	8 389 250
Summa	10 580 650	8 389 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15%	-	500 000		-500 000	-
Stadshypotek	1,15%	-	3 240 000		-3 240 000	-
Stadshypotek	1,35%	-	800 000		-800 000	-
Satdshypotek	1,55%	2019-07-30	849 250		-8 600	840 650
Satdshypotek	1,04%	2019-12-01	3 000 000		-	3 000 000
Satdshypotek	0,95%	2021-06-01	-	6 740 000	-	6 740 000
Summa			8 389 250	6 740 000	-4 548 600	10 580 650

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	91 101	85 511
Upplupna räntekostnader	1 086	10 246
Förutbetalda intäkter	218 485	292 369
Upplupna revisionsarvoden	15 750	15 000
Upplupna driftskostnader	166 786	141 198
Summa	493 208	544 324

KLH
W
g
z
HB

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 588 000	8 590 000
Summa ställda säkerheter	10 588 000	8 590 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Malmö, 2019-05-30



Ludvig Uppman



Nanna Aimée Axmark



Hanna Bremander


Eleonor Rosenlind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03
Ernst & Young AB


Martin Heriksson
Auktoriserad revisor


Rickard Hedenblad
Föreningsrevisor

NA


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 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31).

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 2018 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

2

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31) 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 3/6 2019

Ernst & Young AB


Martin Henriksson
Auktoriserad revisor


Rikard Hedenblad
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

