

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Gustav

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Gustav**  
746000-1295  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

*Handwritten notes:*  
2 CC  
Brf Gustav  
maa 2017

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### 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 2015-03-19 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

Ludvig Uppman	Ordförande
Nanna Aimée Axmark	Ledamot
Casper Møller Martensen	Ledamot
Ossian Havstad	Ledamot

### Styrelsesuppleanter

Robert Törne Lindgren	Suppleant
Sophie Axelsson	Suppleant
Stefan Zatezalo	Suppleant

### Ordinarie revisorer

Rikard Hedenblad	Föreningsvald revisor
EY AB	Auktoriserad revisor

### Revisorssuppleanter

Stephan Heyl	Revisorssuppleant
--------------	-------------------

### Valberedning

Kristina Lundblad	Valberedning
Viktoria Larsson	Valberedning

## Firmateckning

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

CC  
Nanna Axmark  
Ludvig Uppman

## **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Gustav 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 93 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 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 QBE tom 20171231, i Länsförsäkringar Skåne sedan 20180101.

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

## **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 50 614 kr och planerat underhåll för 3 677 417 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 avsätts det 1 007 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm.

*Ce*  
*J. Arsh*  
*maa (in)*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Flerårsöversikt

#### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	3 784	3 893	3 791	3 654
Resultat efter finansiella poster	-2 517	-491	1 105	929
Förändring av underhållsfond	-2 670	-597	1 277	820
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	493	446	167	449
Soliditet %	31	42	51	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	657	657	638
Driftskostnad, kr / kvm	309	311	296	258
Ränta, kr / kvm	17	14	20	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	177	142	237	174
Lån, kr / kvm	1 472	1 473	1 088	1 252

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.

### Årsavgifter

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

### Överlåtelse

Under 2017 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 126 medlemmar.  
16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 128 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Siemens	Serviceavtal värmesystem

*Handwritten signatures and initials:*  
A large stylized signature at the top right.  
Below it, the initials "Z" and "A".  
At the bottom, the names "mar" and "CM" are written.

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>132 950</b>	<b>7 689 562</b>	<b>-653 416</b>	<b>-490 548</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-490 548	490 548
Avsättning till underhållsfond		1 007 000	-1 007 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 677 417	3 677 417	
Årets resultat				-2 516 675
<b>Vid årets slut</b>	<b>132 950</b>	<b>5 019 145</b>	<b>1 526 453</b>	<b>-2 516 675</b>

### Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 143 964
Årets resultat före fondförändring	-2 516 675
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 007 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 677 417
Summa över/underskott	-990 222

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:


**Att balansera i ny räkning** -990 222

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

  
 2018  
 Maria CM

## Resultaträkning


<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 743 034	3 743 138
Övriga rörelseintäkter	2	41 178	149 672
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 784 212</b>	<b>3 892 810</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-5 490 377	-3 664 407
Övriga externa kostnader	6	-196 417	-153 832
Personalkostnader	7	-176 628	-144 674
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-339 340	-339 342
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 202 762</b>	<b>-4 302 255</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 418 550</b>	<b>-409 445</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 373	-81 363
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 125</b>	<b>-81 103</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 516 675</b>	<b>-490 548</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 516 675</b>	<b>-490 548</b>

  
 2  
 mar  
 CM



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	11 436 398	11 775 738
Summa materiella anläggningstillgångar		11 436 398	11 775 738
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		11 436 398	11 775 738
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 496	884
Övriga fordringar		1 571	1 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	56 897	54 876
Summa kortfristiga fordringar		60 964	57 330
<b>Kassa och bank</b>	11	2 047 974	4 036 286
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 108 938	4 093 616
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 545 336	15 869 354

  
naar  
LM

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Underhållsfond		5 019 145	7 689 562
Summa bundet eget kapital		5 152 095	7 822 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 526 453	-653 415
Årets resultat		-2 516 675	-490 548
Summa fritt eget kapital		-990 222	-1 143 963
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 161 873</b>	<b>6 678 549</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	8 380 650	8 389 250
Summa långfristiga skulder		8 380 650	8 389 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	8 600	8 600
Leverantörsskulder		389 223	218 047
Skatteskulder		11 715	12 386
Övriga skulder		48 951	7 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	544 324	555 061
Summa kortfristiga skulder		1 002 813	801 555
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 545 336</b>	<b>15 869 354</b>

  
 2017-12-31  
 maa CM

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 418 550	-409 435
Avskrivningar	339 340	339 341
	<b>-2 079 210</b>	<b>-70 094</b>
Erhållen ränta	248	260
Erlagd ränta	-98 373	-81 372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 177 335</b>	<b>-151 206</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 634	121 300
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	201 257	111 956
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 979 712</b>	<b>82 050</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 197 850
Amortering av låneskulder	-8 600	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 600</b>	<b>2 197 850</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 988 312</b>	<b>2 279 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 036 286</b>	<b>1 756 386</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 047 974</b>	<b>4 036 286</b>

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

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

  
 maaw  
 CM

## 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

Handwritten signatures and initials: "naa", "LM", and a large checkmark.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 743 034	3 743 138
<b>Summa</b>	<b>3 743 034</b>	<b>3 743 138</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övernattningsslägenhet	1 880	2 360
Överlåtelseavgifter	13 380	19 989
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 588	2 190
Övriga intäkter	9 378	17 251
Försäkringsersättningar	9 952	107 882
<b>Summa</b>	<b>41 178</b>	<b>149 672</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 450	4 639
Armaturer, gemensamma utrymmen	528	1 042
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 661	46 890
VA & sanitet, installationer	2 922	3 293
Värme, installationer	1 981	11 445
Ventilation, installationer	8 050	5 198
El, installationer	8 195	9 535
Vattenskador	20 282	401 491
Klottersanering	1 545	-
<b>Summa</b>	<b>50 614</b>	<b>483 533</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 000	70 676
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 750	92 733
VA & sanitet, installationer	1 222 294	1 171 133
Huskropp, fasader	15 000	-
Huskropp, fönster	2 346 548	72 650
Huskropp, övrigt	39 825	-
<b>Summa</b>	<b>3 677 417</b>	<b>1 407 192</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large stylized signature and the initials 'CM'.

## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskatt	124 535	120 164
Fastighetsförvaltning	203 120	206 520
Städning	2 340	2 520
Sotning	29 418	-
Snöröjning	6 063	15 013
Serviceavtal	47 654	37 066
Förbrukningsmaterial	19 422	35 617
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 448	30 959
El	67 312	70 568
Uppvärmning	757 679	727 895
Vatten och avlopp	193 447	196 079
Avfallshantering	86 085	91 645
Fastighetsförsäkring	25 084	28 413
Systematiskt brandskyddsarbete	-	15 870
Kabel-TV	77 940	77 220
Internet	118 799	118 133
<b>Summa</b>	<b>1 762 346</b>	<b>1 773 682</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 251	-
Kontorsmateriel och trycksaker	8 655	7 638
Tele och post	5 115	5 245
Förvaltningskostnader	120 753	119 556
Revision	22 875	10 750
Bankkostnader	2 713	2 563
IT-tjänster	1 213	321
Övriga externa tjänster	25 000	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 010	-
Övriga externa kostnader	832	4 634
<b>Summa</b>	<b>196 417</b>	<b>153 832</b>

## Not 7 Personalkostnader

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

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvodet	133 400	109 750
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>134 400</b>	<b>110 750</b>
Sociala avgifter	42 228	33 924
<b>Summa</b>	<b>176 628</b>	<b>144 674</b>

maa  
2  
2  
cm

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	339 340	339 342
<b>Summa</b>	<b>339 340</b>	<b>339 342</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 991 783	17 991 783
-Mark	113 625	113 625
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 105 408</b>	<b>18 105 408</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 329 670	-5 990 328
	-6 329 670	-5 990 328
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-339 340	-339 342
	-339 340	-339 342
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 669 010</b>	<b>-6 329 670</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>11 436 398</b>	<b>11 775 738</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 322 773	11 662 113
Mark	113 625	113 625
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	224 000	224 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>64 224 000</b>	<b>64 224 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>36 023 000</i>	<i>36 023 000</i>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	56 897	54 876
	<b>56 897</b>	<b>54 876</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 045 334	1 028 318
Transaktionskonto Handelsbanken	-	3 005 338
Transaktionskonto SBAB	2 640	2 630
	<b>2 047 974</b>	<b>4 036 286</b>

  
 maria  
 C/M

## Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
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	8 346 250	8 354 850
	<b>8 389 250</b>	<b>8 397 850</b>

## Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	8 389 250	8 397 850
<b>Summa</b>	<b>8 389 250</b>	<b>8 397 850</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	Rörligt	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	1,15 %	Rörligt	3 240 000	-	-	3 240 000
Stadshypotek	1,35 %	Rörligt	800 000	-	-	800 000
Stadshypotek	1,55 %	190730	857 850	-	8 600	849 250
Stadshypotek	1,04 %	191201	3 000 000	-	-	3 000 000
			<b>8 397 850</b>	<b>-</b>	<b>8 600</b>	<b>8 389 250</b>

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 511	69 118
Upplupna räntekostnader	10 246	11 364
Förutbetalda intäkter	292 370	299 877
Upplupna driftskostnader	139 324	127 800
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 873	32 902
	<b>544 324</b>	<b>555 061</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "L", "D", "M", and "CM".



## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

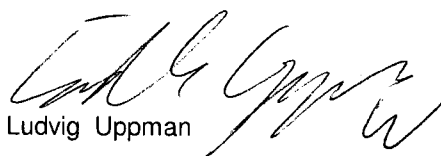
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 590 000	8 590 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 590 000</b>	<b>8 590 000</b>

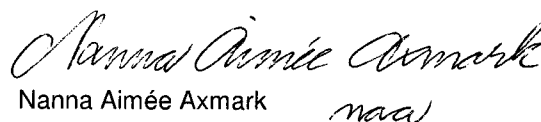
### Eventalförpliktelser

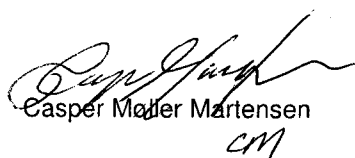
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Malmö 2018-05-09

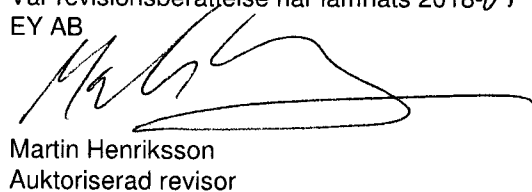
  
Ludvig Uppman

  
Nanna Aimée Axmark *naa*

  
Casper Møller Martensen  
*cm*

  
Ossian Havstad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-09  
EY AB

  
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 2017.

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 2017 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



### **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 2017 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 revisorssed 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.

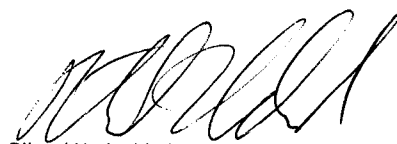
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 9/5 2018

Ernst & Young AB



Martin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Rikard Hedenblad  
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

