

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - kassaflödesanalys | 9 |
| - noter | 10 |
| - underskrifter | 13 |

CP MY AS
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7, Malmö som byggdes år 1937 i vilken man upplåter lägenheter samt garage. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 september 2009.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2016. På stämman deltog 19 medlemmar varav röstberättigade var 15.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

| | |
|-------------------|------------|
| Awi Szotten | Ordförande |
| Kristina Windseth | Ledamot |
| Jenni Pearson | Ledamot |
| Marcus Halltorp | Ledamot |
| Jens Ringö | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristina Windseth, Marcus Halltorp samt Jens Ringö. Jenni Pearson avflyttade i juni 2016 och har inte ersatts (fyllnadsväl 1 år).

Firmatecknare är Awi Szotten, Kristina Windseth, Marcus Halltorp samt Jenni Pearson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Liselotte Herrlander från Herrlander Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Jakob Wolman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1937 består av 1 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 22 lägenheter varav 1 hyresrätt. och 1 lokal (garage). Total bostadsyta är 1 837 kvm. Lokalytan är totalt 200 kvm. Verksamheten utgörs av uthyrning av parkeringsplatser.

Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns ett garage med 14 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|--------------------------|-----------------|
| 21 | lägenheter (bostadsrätt) | 1782 |
| 1 | lägenheter (hyresrätt) | 55 |
| 1 | lokaler (garage) | 200 |

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| Leverantör | Avtalstyp |
| Örehus Fastighetsförvaltning AB | Ekonomisk förvaltning |
| EON | Elavtal, el och nät |
| EON | Fjärrvärme |
| Bredbandsbolaget | Bredband, tv och IP telefoni |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Lars Hansson AB | Fastighetsskötsel |

Föreningens säte är Malmö.

Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 359 | 1 360 | 1 331 | 1 270 | 1 263 |
| Res. efter finansiella poster | 83 | 139 | -143 | 113 | 99 |
| Balansomslutning | 19 154 | 19 069 | 18 935 | 19 059 | 19 218 |
| Soliditet (%) | 56 | 56 | 56 | 56 | 55 |
| Kassalikviditet (%) | 657 | 469 | 420 | 327 | 197 |
| Fond för yttre underhåll | 472 | 394 | 398 | 398 | 289 |
| Avgiftsnivå kr per kvm | 653 | 653 | 633 | 633 | 625 |

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Investeringar/ underhåll

Nedanstående underhåll har utförts i fastigheten

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|----------------------------|-------------|---|
| Tvättstuga | 2015 | Ny torktumlare |
| Hiss i A-trappan | 2015 | Totalrenovering |
| Garaget | 2014 | Ommålning samt nya armaturer |
| Fiber/LAN | 2014 | Installation |
| Garagetak/Innergård | 2012 | Nytt tätskikt samt ytbeläggning |
| Rörstambyte | 2009 | Varm- och kallvattenstammar utbytta |
| Ny värmväxlare | 2009 | |
| Relining av avloppsstammar | 2008 | |
| Totalrenovering tvättstuga | 2008 | |
| Garaget | 2008 | Förstärkning av balk/ny pelare |
| Ommålning trapphus | 2007 | |
| Omputsning av fasad | 2006 - 2007 | Endast fasad mot gård |
| Omläggning av tak | 2006 - 2007 | |
| Renovering av balkonger | 2006 - 2007 | Endast mot gård |
| Fönster / balkongdörrar | 2003 | Nya underhållsfria fönsterbågar/balkongdörrar |

h
M. A.
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen drabbats av en fuktskada i ett badrum, detta har givit upphov till fuktskador i tre lägenheter.

Styrelsen har, i enlighet med underhållsplanen och med hjälp av WSP, tagit in och utvärderat anbud gällande renovering av fastighetens el. Avtal har tecknats med Assemblin med projektstat i februari 2017.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens plan.

Belopp i tkr redovisas här i 2015 års penningvärde.

| BYGGDEL | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Mark | | 238 | | | | | | | |
| Fasad | | 320 | | | | | | | |
| Balkonger etc | | 352 | | | | 72 | | | |
| Fönster | | 10 | | | | | | | 73 |
| Yttertak | | | | | | | | | 14 |
| Trapphus | | | | | | 30 | | | |
| Hissar | | 470 | | | | | | | |
| Lägenheter | | | | | | | 9 | | |
| Gemensamheter | | 15 | 5 | 6 | | | 99 | 8 | 53 |
| Installationer | | 21 | 103 | | 4 | | 200 | 55 | 18 |

Medlemsinformation

Under året har 4st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34st.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna under 2016 och 2017. Hyresrättens hyra har inte höjts då det inte förelåg någon höjning enligt Fastighetsägarnas förhandling för 2016.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 043 761 | 1 258 887 | 394 242 | -1 119 975 | 138 515 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 110 000 | | -110 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -32 410 | | 32 410 |
| Balanseras i ny räkning | | | | 60 925 | -60 925 |
| Årets vinst | | | | | 83 449 |
| Belopp vid årets utgång | 10 043 761 | 1 258 887 | 471 832 | -1 059 050 | 83 449 |

CSB
M
4.5

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-1 059 050

årets vinst

83 449

-975 601

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsättes

110 000

ianspråkstagande av yttre fond

-37 257

i ny räkning överföres

-1 048 344

-975 601

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

h

JP
MY
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 358 959 | 1 360 197 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>75 304</u> | <u>0</u> |
| | | 1 434 263 | 1 360 197 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -753 443 | -620 046 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -37 257 | -32 410 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -41 410 | -50 573 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | <u>-386 075</u> | <u>-384 579</u> |
| | | -1 218 185 | -1 087 608 |
| Rörelseresultat | | 216 078 | 272 589 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 135 | 148 |
| Räntekostnader | | <u>-132 764</u> | <u>-134 222</u> |
| | | -132 629 | -134 074 |
| Resultat efter finansiella poster | | 83 449 | 138 515 |
| Årets resultat | | <u>83 449</u> | <u>138 515</u> |

L

JP
MY
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Not

2016-12-31

2015-12-31

6

17 806 046

18 192 121

7

108 100

0

17 914 146

18 192 121

Summa anläggningstillgångar

17 914 146

18 192 121

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 492

4 052

15 539

18 004

106 334

4 821

127 365

26 877

Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 112 825

850 062

Summa kassa och bank

1 112 825

850 062

Summa omsättningstillgångar

1 240 190

876 939

SUMMA TILLGÅNGAR**19 154 336****19 069 060**JP
MH
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**Medlemsinsatser
Upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

2016-12-31

2015-12-31

Not

10 043 761
1 258 887
471 832
11 774 48010 043 761
1 258 887
394 242
11 696 890**Ansamlad förlust**Balanserat resultat
Årets resultat-1 059 050
83 449
-975 601-1 119 975
138 515
-981 460**Summa eget kapital**10 798 87910 715 430**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9

8 166 720
8 166 7208 166 720
8 166 720**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder38 433
0
150 304
188 73734 840
2 600
149 470
186 910**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****19 154 336****19 069 060**

h

JP
my
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

KASSAFLÖDESANALYS

| | Not | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | 2 | 216 078 | 272 589 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 386 075 | 384 579 |
| Erhållen ränta m.m. | | 135 | 148 |
| Erlagd ränta | | -132 764 | -134 222 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | <hr/> 469 524 | <hr/> 523 094 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | | 0 | 2 000 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | | -100 488 | -1 089 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | | 3 593 | 7 007 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | | -1 766 | -11 924 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | <hr/> 370 863 | <hr/> 519 088 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av byggnader och mark | 6 | -108 100 | -448 750 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | <hr/> -108 100 | <hr/> -448 750 |
| Förändring av likvida medel | | 262 763 | 70 338 |
| Likvida medel vid årets början | | 850 062 | 779 724 |
| Likvida medel vid årets slut | | <hr/> 1 112 825 | <hr/> 850 062 |



h
A.S.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | |
|-----------|---------|
| | Procent |
| Byggnader | 2,8% |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet, som lokal taxeras även garage.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 293 tkr.

↳

M. B. J.
A.S.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Nettoomsättning | 2016 | 2015 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift bostäder | 1 163 124 | 1 163 124 |
| Hysesintäkter bostäder | 53 076 | 53 076 |
| Hyror garage | 91 952 | 90 656 |
| Intäkter bredband | 43 560 | 43 560 |
| Pantsättningsavgift | 1 778 | 3 113 |
| Överlåtelseavgift | 4 433 | 6 668 |
| Övr ersättn och intäker | 1 036 | 0 |
| | <u>1 358 959</u> | <u>1 360 197</u> |

| Not 3 Drift- och fastighetskostnader | 2 016 | 2 015 |
|---|----------------|----------------|
| Materialinköp | 5 072 | 5 038 |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 98 640 | 99 401 |
| Snöröjning | 6 325 | 1 725 |
| Hissbesiktning | 3 395 | 5 903 |
| Serviceavtal | 11 563 | 13 130 |
| Löpande underhåll | 170 629 | 44 950 |
| El | 28 734 | 27 225 |
| Uppvärmning | 197 349 | 190 533 |
| Vatten | 45 510 | 43 899 |
| Renhållning | 38 182 | 30 118 |
| Fastighetsförsäkring | 19 060 | 19 534 |
| Kabel-Tv/ Bredband | 56 577 | 66 548 |
| Förvaltningskostnad | 41 511 | 39 706 |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt | 30 896 | 32 336 |
| | <u>753 443</u> | <u>620 046</u> |

| Not 4 Periodiskt underhåll | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Periodiskt underhåll gemensamm | 0 | 32 410 |
| Periodiskt underhåll hissar | 37 257 | 0 |
| | <u>37 257</u> | <u>32 410</u> |

| Not 5 Övriga externa kostnader | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Extern revisor | 12 425 | 11 750 |
| Konsultarvoden | 11 844 | 17 675 |
| Övriga externa kostnader | 17 141 | 21 148 |
| | <u>41 410</u> | <u>50 573</u> |

MM AS
AS

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 Byggnader och mark | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 20 090 448 | 19 641 698 |
| Årets anskaffning | 0 | 448 750 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 090 448 | 20 090 448 |
| Ingående avskrivningar | -1 898 327 | -1 513 748 |
| Årets avskrivningar | -386 075 | -384 579 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 284 402 | -1 898 327 |
| Utgående redovisat värde | 17 806 046 | 18 192 121 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 17 806 046 | 18 192 121 |
| | 17 806 046 | 18 192 121 |
| | | |
| I ovanstående redovisat värde ingår värde byggnad | 11 516 863 | 11 902 938 |
| värde mark | 6 289 183 | 6 289 183 |

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7 i Malmö.
Marken är friköpt.
Fastighetens värdeår är 1938.

Taxeringsvärde

| | | |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 29 500 000 | 23 299 000 |
| varav byggnader: | 15 300 000 | 13 699 000 |

| Not 7 Pågående nyanläggningar | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pågående byggnation | 108 100 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 108 100 | 0 |

| Not 8 Kassa och bank | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa | 1 500 | 2 457 |
| Transaktionskonto | 1 111 325 | 847 605 |
| | 1 112 825 | 850 062 |

MM
AS.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Lånenummer | Ränta | Justeras | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|---|------------|--------|---------------|------------------|----------------------|
| Förfaller inom 1 år | | | | | |
| Stadshypotek | 930975 | 1,65 % | rörligt 3 mån | 4 856 000 | 0 |
| Stadshypotek | 999940 | 1,59% | 2017-10-30 | 3 310 720 | 0 |
| | | | | <u>8 166 720</u> | <u>0</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 8 166 720 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 8 166 720 |

Övriga noter

| Not 10 Ställda säkerheter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 10 100 000 | 10 100 000 |

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ingen avgiftshöjning kommer att ske under 2017. Föreningen har påbörjat projektet med omdragning av fastighetens el.

Malmö
28/4-2017

Jenni Pearson

Kristina Windseth


Awi Szotten

Marcus Halltorp

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2017

Herrlander Revision AB


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guvernören 7, org.nr. 716431-2105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guvernören 7 för år 2016.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsmed 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Guvernören 7 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28 / 4 2017



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor