

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

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 28 juli 2017.

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 17 maj 2017. På stämman deltog 14 medlemmar varav röstberättigade var 10.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Awi Szotten	Ordförande	
Kristina Windseth	Ledamot	
Staffan Hemström	Ledamot	
Christian Rohman	Ledamot	
Patrik Sjöman	Suppleant	(invalid på extrastämma 20170626)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Staffan Hemström (fyllnadsval 2017) samt Awi Szotten.

Firmatecknare är Awi Szotten, Kristina Windseth, Christian Rohman samt Staffan Hemström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning har varit Barbro Melander och Eva Andersen-Hörman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1937 består av 1 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 22 lägenheter 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.

Av föreningens 22 medlemslägenheter har under året 3 st överlåtits. Föreningens hyresrätt har under året återgått till föreningen, ombildats till bostadsrätt och sålts. Föreningen har inte längre några hyresrätter kvar.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	lägenheter (bostadsrätt)	1782
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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 365	1 359	1 360	1 331	1 270
Res. efter finansiella poster	-225	83	139	-143	113
Balansomslutning	21 550	19 154	19 069	18 935	19 059
Soliditet (%)	60	56	56	56	56
Kassalikviditet (%)	157	657	469	420	327
Fond för yttre underhåll	545	472	394	398	398
Avgiftsnivå kr per kvm	653	653	653	633	633
Låneskuld per kvm	4583	4583	4583	4583	4583

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen drabbats av fuktskador i en vindsvåning samt mindre fuktskada i lägenheten under pga glipande takpapp intill ett takfönster. Taket har fått en översyn med smärre reparationsåtgärder och läckan är tätad.

Föreningen har under året, i enlighet med underhållsplanen och mot bakgrund av stämmans beslut, genomfört en renovering av fastighetens el inklusive samtliga lägenheter där nuvarande el inte hållit modern standard. Dessutom har ett gemensamt elabonnemang samt IMD införts, samt två laddningsstationer för elbil har monterats i garaget.

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	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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Medlemsinformation

Under året har 3st bostadsrätter överlåtits samt har hyresrätten omvandlats och upplåtits som bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34st.

Ingen avgiftshöjning för 2017 har utförts. Styrelsen har beslutat om en höjning på 2% från första kvartalet 2018.

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elreovering hela fastigheten	2017	Inklusive lägenheter
Tvättstuga	2015	Ny torktumlare
Hiss A-trappa	2015	Totalreovering
Garaget	2014	Ommålning samt nya armaturer
Fiber/ LAN	2014	Installation
Garagetak/innergård	2012	Nytt tätskikt samt ytbeläggning
Rörstambyte	2009	Byte varm- kallvattenstammar
Ny värmeväxlare	2009	
Releining	2008	
Tvättstuga totalreovering	2008	
Garage	2008	Förstärkning av balk/ny pelare
Ommålning trapphus	2007	
Omputsning fasad	2006-2007	Fasad mot gård
Omläggning tak	2006-2007	
Renovering balkonger	2006-2007	Mot gård
Fönster/ Balkonger	2003	Underhållsfria fönsterbågar/balkongdörrar

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	471 832	-1 059 050	83 449
Årets förändring insatser	328 240				0
Årets förändring upplåtelseavgifter		1 971 760			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			110 000		-110 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-37 257		37 257
Balanseras i ny räkning				10 706	-10 706
Årets förlust					-225 207
Belopp vid årets utgång	10 372 001	3 230 647	544 575	-1 048 344	-225 207

h

5/11/2017 A.S.
OR *RO*

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-1 048 344

årets förlust

-225 207

-1 273 551

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsättes

110 000

ianspråkstagande av yttre fond

-255 459

i ny räkning överföres

-1 128 092

-1 273 551

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

↳

[Handwritten signature]

P.S.

[Handwritten initials]

[Handwritten initials]

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 364 973	1 358 959
Övriga rörelseintäkter		0	75 304
		<u>1 364 973</u>	<u>1 434 263</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-734 833	-753 443
Periodiskt underhåll	4	-255 459	-37 257
Övriga externa kostnader	5	-115 680	-41 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-352 019	-386 075
		<u>-1 457 991</u>	<u>-1 218 185</u>
Rörelseresultat		-93 018	216 078
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7	135
Räntekostnader		-132 196	-132 764
		<u>-132 189</u>	<u>-132 629</u>
Resultat efter finansiella poster		-225 207	83 449
Årets resultat		<u>-225 207</u>	<u>83 449</u>

h



Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

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

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Not

2017-12-31

2016-12-31

6

19 182 027

17 806 046

7

0

108 100

19 182 027

17 914 146

Summa anläggningstillgångar

19 182 027

17 914 146

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 458

5 492

24 346

15 539

11 790

106 334

40 594

127 365

Kassa och bank

Kassa och bank

8

2 327 313

1 112 825

Summa kassa och bank

2 327 313

1 112 825


Summa omsättningstillgångar

2 367 907

1 240 190

SUMMA TILLGÅNGAR**21 549 934****19 154 336**

L



Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31

2016-12-31

10 372 001

3 230 647

544 575

14 147 223

-1 048 344

-225 207

-1 273 551

12 873 672

7 166 720

7 166 720

1 000 000

364 099

145 443

1 509 542

21 549 934

10 043 761

1 258 887

471 832

11 774 480

-1 059 050

83 449

-975 601

10 798 879

8 166 720

8 166 720

0

38 433

150 304

188 737

19 154 336

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-93 018	216 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		352 019	386 075
Erhållen ränta m.m.		7	135
Erlagd ränta		-132 196	-132 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		126 812	469 524
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		86 771	-100 488
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		325 666	3 593
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-4 861	-1 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten		534 388	370 863
Investeringsverksamheten			
Årets anskaffning	6	-1 619 900	-108 100
Försäljning av bostadsrätt		2 300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		680 100	-108 100
Förändring av likvida medel		1 214 488	262 763
Likvida medel vid årets början		1 112 825	850 062
Likvida medel vid årets slut		2 327 313	1 112 825

h

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

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.

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%
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 1 315 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgift bostäder	1 183 778	1 163 124
Hysesintäkter bostäder	22 115	53 076
Hyror garage	92 544	91 952
Intäkter bredband	43 560	43 560
Pantsättningsavgift	4 460	1 778
Överlåtelseavgift	3 347	4 433
Övr ersättn och intäker	4 251	1 036
El	10 918	-0
	<u>1 364 973</u>	<u>1 358 959</u>

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2017-12-31	2016-12-31
Materialinköp	4 656	5 072
Fastighetsskötsel, entreprenad	98 640	98 640
Städning	3 000	0
Snöröjning	4 025	6 325
Hissbesiktning	2 878	3 395
Serviceavtal	14 555	11 563
Löpande underhåll	54 239	170 629
El	72 198	28 734
Uppvärmning	206 271	197 349
Vatten	46 804	45 510
Renhållning	40 594	38 182
Fastighetsförsäkring	19 734	19 060
Kabel-Tv/ Bredband	73 168	56 577
Förvaltningskostnad	44 016	41 511
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	31 930	30 896
Ventilationskontroll OVK	18 125	0
	<u>734 833</u>	<u>753 443</u>
Not 4 Periodiskt underhåll	2017	2016
Periodiskt underhåll installationer	150 140	0
Periodiskt underhåll hissar	0	37 257
Periodiskt underhåll hus utvändigt	44 439	0
Periodiskt underhåll garage	60 880	0
	<u>255 459</u>	<u>37 257</u>
Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Extern revisor	12 575	12 425
Konsultarvoden	68 206	11 844
Övriga externa kostnader	22 459	17 141
Hyresbortfall bostäder	12 440	0
	<u>115 680</u>	<u>41 410</u>

Noter till balansräkningen

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Not 6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 090 448	20 090 448
Årets anskaffning/omklassificering	1 728 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 818 448	20 090 448
Ingående avskrivningar	-2 284 402	-1 898 327
Årets avskrivningar	-352 019	-386 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 636 421	-2 284 402
Utgående redovisat värde	19 182 027	17 806 046
I ovanstående redovisat värde ingår		
värde byggnad	12 892 844	11 516 863
värde mark	6 289 183	6 289 183

Årets anskaffning avser under året utförd elinstallation inkl pågående byggnation från 2016.

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7 i Malmö.

Marken är friköpt.

Fastighetens värdeår är 1938.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	29 500 000	29 500 000
varav byggnader:	15 300 000	15 300 000

Not 7 Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	108 100	0
Pågående byggnation el	0	108 100
Omklassificeringar	-108 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	108 100
Utgående redovisat värde	0	108 100

Not 8 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	1 296	1 500
Transaktionskonto	2 326 017	1 111 325
	2 327 313	1 112 825

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	930975	1,65 %	2018-04-03	4 856 000	0
Stadshypotek	176189	1,65%	2018-05-08	3 310 720	1 000 000
				8 166 720	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

					7 166 720
--	--	--	--	--	-----------

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 166 720

Samtliga lån ligger som rörliga lån med räntekonvertering var tredje månad.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under det kommande året kommer vi att, i enlighet med vår underhållsplan, renovera fasaden, balkongerna ut mot gatan och taket. Dessutom kommer hissen i B-trappan att renoveras och moderniseras.

Not 12 Definition 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

Malmö 2018-04-19



Staffan Hemström



Awi Szotten



Kristina Windseth



Christian Rohman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2018

Herrländer 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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. 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 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 eventuella 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2018-04-23

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor