

Årsredovisning för
Brf Guvernören 5
769608-0915
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	15

fr

ch
A
13
14
BN
i

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-26 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ulrika Nestor	Ordförande	2019
Anette Enström	Ledamot	2019
Birgit Würzner	Ledamot	2019
Carl Andersson	Ledamot	2019
Pernilla Skantze	Ledamot	2019
Per Jönsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Petra Mohn	Suppleant	2019
Gert Persson	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Christer Sunesson	Föreningsvald revisor	2018
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2018

Valberedning

Ann-Marie Hansson
Lisa Berg Mohn

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

RD

Ch PS
E M
AE BW

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Guvernören 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 17 samt Kastellgatan 11, 211 48 Malmö.

Föreningen upplåter 31 lägenheter och fem garageplatser, varav tre bilparkeringar och två motorcykelparkeringar med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok
5 st	10 st	11 st	4 st	1 st

Total tomtarea:	862 kvm
Total bostadsarea:	2730 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 119 785 kr och planerat underhåll för 111 649 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 2016-11-09 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för år 2018 312 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 114 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattenledningar och fönster, vilka utgör de största posterna i underhållsplanen.

10

de
13
14
15
16
17
18
19
20

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2017, samt extra föreningsstämma 29 augusti 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	1 562	1 537	1 535	1 543	1 539
Resultat efter finansiella poster	52	-206	42	-745	-129
Årets resultat exkl avskrivningar	277	19	266	-521	47
Avsättning till underhållsfond	-312	-339	-77	-77	-77
lansspråkstagande av underhållsfond	112	324	77	-	238
Resultat efter fondförändringar	-148	-221	42	-822	-32
Totalt eget kapital	19 396	19 344	19 550	19 508	20 253
Balansomslutning	30 824	30 917	31 220	31 301	32 269
Soliditet %	63	63	63	62	63
Likviditet %	184	176	204	170	242
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	558	551	551	551	551
Driftskostnad, kr / kvm	238	246	222	211	231
Ränta, kr / kvm	87	103	115	125	143
Snittränta (%)	2,15	2,50	2,77	2,98	3,37
Underhållsfond, kr / kvm	120	47	40	42	13
Lån, kr / kvm	4 050	4 107	4 153	4 196	4 249

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

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2017 har två överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
Fem tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Tre avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
HSB Malmö Ek Förening
Canal Digital
E.On
E.On
Otis AB

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
EI-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar

MD

Handwritten notes in blue ink, including a signature and some illegible scribbles.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	20 418 719	128 297	-997 287	-205 691
Disposition enligt föreningsstämma			-205 691	205 691
Avsättning till underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 649	111 649	
Årets resultat				52 214
Vid årets slut	20 418 719	328 648	-1 403 329	52 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 202 978
Årets resultat före fondförändring	52 214
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	111 649
Summa över/underskott	-1 351 115

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 351 115

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

90

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the number 15.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 554 399	1 526 100
Övriga rörelseintäkter	2	7 517	10 915
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 561 916	1 537 015
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-881 563	-1 032 695
Övriga externa kostnader	6	-107 338	-148 609
Personalkostnader	7	-58 859	-57 350
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-224 470	-224 470
Summa rörelsekostnader		-1 272 230	-1 463 124
Rörelseresultat		289 686	73 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	521	720
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-237 994	-280 302
Summa finansiella poster		-237 473	-279 582
Resultat efter finansiella poster		52 213	-205 691
Årets resultat		52 214	-205 691

80

l A B C
M B M
P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	29 854 467	30 078 937
Summa materiella anläggningstillgångar		29 854 467	30 078 937
Summa anläggningstillgångar		29 854 467	30 078 937
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 770	4 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 471	13 875
Summa kortfristiga fordringar		32 241	18 076
Kassa och bank	13	937 656	820 385
Summa omsättningstillgångar		969 897	838 461
SUMMA TILLGÅNGAR		30 824 364	30 917 398

92

al
AK BW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		328 648	128 297
Summa bundet eget kapital		20 747 367	20 547 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 403 329	-997 287
Årets resultat		52 214	-205 691
Summa fritt eget kapital		-1 351 115	-1 202 978
Summa eget kapital		19 396 252	19 344 038
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	10 901 000	11 097 000
Summa långfristiga skulder		10 901 000	11 097 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	156 000	116 000
Leverantörsskulder		114 618	110 758
Skatteskulder		3 527	2 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	252 967	246 722
Summa kortfristiga skulder		527 112	476 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 824 364	30 917 398

20

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E O", "A P", "M BW", and "P5".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	289 687	73 891
Avskrivningar	224 469	224 470
	514 156	298 361
Erhållen ränta	521	720
Erlagd ränta	-237 993	-280 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	276 684	18 779
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 165	8 798
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	10 752	28 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 271	56 405
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-156 000	-126 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-126 000
Årets kassaflöde	117 271	-69 595
Likvida medel vid årets början	820 385	889 980
Likvida medel vid årets slut	937 656	820 385

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

pe

allt
12/10/17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader; inkl. ackumulerade standardförbättringar
Standardförbättringar; fönster och el

100 år
40 år

80

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 523 399	1 503 900
Hyror p-platser/garage	31 000	22 200
Summa	1 554 399	1 526 100

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	3 336	5 550
Övriga intäkter	4 179	5 363
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	2	2
Summa	7 517	10 915

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 351	4 861
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 204	10 588
Ventilation, installationer	8 525	10 150
El, installationer	-	870
Hiss	3 138	1 850
Huskropp	-	3 150
Vattenskador	85 023	5 103
Klottersanering	1 544	1 181
Summa	119 785	37 753

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 035	24 495
Värme, installationer	14 989	-
El, installationer	57 625	-
Huskropp, tak	-	299 375
Summa	111 649	323 870

fe

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	42 265	40 808
Fastighetsförvaltning	80 156	60 711
OVK	11 369	-
Besiktningkostnader	2 621	3 527
Bevakningskostnader	4 860	4 788
Snöröjning	20 956	17 194
Serviceavtal	10 298	6 569
Förbrukningsinventarier	-	2 772
Förbrukningsmaterial	6 143	2 128
El	33 717	30 847
Uppvärmning	314 335	314 822
Vatten och avlopp	40 166	83 383
Avfallshantering	41 689	62 125
Fastighetsförsäkring	12 342	13 514
Systematiskt brandskyddsarbete	2 448	-
Kabel-TV	26 764	27 884
Summa	650 129	671 072

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	391	2 358
Tele och post	1 705	1 705
Förvaltningskostnader	77 555	76 740
Revision	12 500	12 500
Bankkostnader	1 175	-
IT-tjänster	1 213	388
Övriga externa tjänster	6 250	47 678
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 750	4 750
Övriga externa kostnader	1 799	2 490
Summa	107 338	148 609

PS

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'ca' and 'PS'.

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	45 300	44 100
Summa	45 300	44 100
Sociala avgifter	13 559	12 591
Summa	58 859	56 691

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	224 470	224 470
Summa	224 470	224 470

Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter bank	409	558
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	111	135
Ränteintäkter skattekonto	1	27
Summa	521	720

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	237 994	280 285
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	17
Summa	237 994	280 302

10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ce", "AS", and "PJ".

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	21 029 449	20 260 095
-Standardförbättringar	-	769 354
-Mark	10 992 230	10 992 230
	<u>32 021 679</u>	<u>32 021 679</u>
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	32 021 679	32 021 679
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 942 742	-1 718 272
	<u>-1 942 742</u>	<u>-1 718 272</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 470	-224 470
	<u>-224 470</u>	<u>-224 470</u>
	-2 167 212	-1 942 742
Redovisat värde		
	29 854 467	30 078 937
Varav		
Byggnader	18 862 237	18 471 224
Mark	10 992 230	10 992 230
Standardförbättringar	-	769 354
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 550 000	22 550 000
Lokaler	21 000 000	21 000 000
Totalt taxeringsvärde	43 550 000	43 550 000
Varav lokaler	150 000	150 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkring	13 993	-
Övriga förutbetalda kostnader	13 478	13 875
	<u>27 471</u>	<u>13 875</u>

80

la m
13 08

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	834 940	718 078
Placeringskonto SBAB	102 716	102 307
	937 656	820 385

Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	156 000	116 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	624 000	464 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 277 000	10 633 000
	11 057 000	11 213 000

Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	11 057 000	11 213 000
Summa	11 057 000	11 213 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,200 %	2018-09-27	5 423 000		116 000	5 307 000
Swedbank	0,930 %	2019-09-25	2 890 000		40 000	2 850 000
Swedbank	1,330 %	2020-01-24	2 900 000		-	2 900 000
			11 213 000	-	156 000	11 057 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 875	58 219
Upplupna räntekostnader	6 751	6 751
Förutbetalda intäkter	115 786	112 544
Upplupna driftskostnader	58 555	53 550
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 658
	252 967	246 722

fo

Handwritten signature and initials

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
Summa ställda säkerheter	11 600 000	11 600 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

MALMÖ 2018 - 03-13



Ulrika Nestor



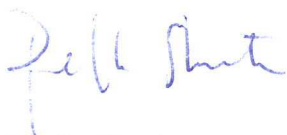
Anette Enström



Birgit Würzner



Carl Andersson-
LIDMAN



Pernilla Skantze



Per Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 16
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Christer Sunesson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guvernören 5 org.nr 769608-0915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guvernören 5 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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. 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 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Guvernören 5 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 provar 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 26/3 2018

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Christer Sunesson
Förtroendevald revisor