

Årsredovisning för
Brf Guvernören 5
769608-0915
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

PO
JH
RW
E
B
E

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Pernilla Skantzé	Ordförande	2020
Per Jönsson	Ledamot	2020
Josefina Håvik	Ledamot	2020
Carl Lidman	Ledamot	2019
Birgit Würzner	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Petra Mohn	Suppleant	2019
Gert Persson	Suppleant	2019
Erland Schubert	Suppleant	2020
Sara Linqvist	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Christian Moritz	Föreningsvald revisor	2019
Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
Valberedning		
Ann-Marie Hansson		2019
Lisa Berg Mohn		2019

Firmateckning

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

Handwritten initials: PO, BH, JH, B, E, P, E

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 garageplatser och 2 MC-platser 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
Total garagearea:	125 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
HSB Malmö Ek Förening, tom 180430
Riksbyggen, from 180501
Telenor
E.ON
E.ON
OTIS AB
Nomor AB

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 112 kr och planerat underhåll för 39 801 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 budget avsätts det 307 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 112 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av källartrappa.

Under året har konstaterats att föreningens skorstenar är i behov av renovering vilket inte är beaktat i föreningens underhållsplan. Lämplig metod och kostnad utreds för närvarande men arbetet bedöms kunna finansieras genom föreningens kassa och inte ha någon påverkan på föreningens belåning eller årsavgifter.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2018, samt extra föreningsstämma den 30 januari 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

PD

JH
E
B
A
B
RW

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: inga.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 620	1 562	1 537	1 535
Resultat efter finansiella poster	284	52	-206	42
Förändring av underhållsfond	267	200	15	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	241	76	3	266
Soliditet %	64	63	63	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	562	558	551	551
Driftskostnad, kr / kvm	250	238	246	222
Ränta, kr / kvm	80	87	103	115
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	112	114	124	28
Lån, kr / kvm	3 993	4 050	4 107	4 153
Snittränta (%)	2,00	2,15	2,50	2,77

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

80

JH
F
B
Q

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 418 719	328 648	-1 403 329	52 214
Disposition enligt föreningsstämma			52 214	-52 214
Avsättning till underhållsfond		307 000	-307 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-39 801	39 801	
Årets resultat				284 309
Vid årets slut	20 418 719	595 847	-1 618 314	284 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 351 115
Årets resultat före fondförändring	284 309
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-307 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 801
Summa över/underskott	-1 334 005

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 334 005

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

80

JH
E
07
AW
P
Q

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 561 948	1 554 399
Övriga rörelseintäkter	2	57 808	7 517
Summa rörelseintäkter		1 619 756	1 561 916
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-788 551	-881 563
Övriga externa kostnader	6	-103 623	-107 337
Personalkostnader	7	-920	-58 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-224 469	-224 470
Summa rörelsekostnader		-1 117 563	-1 272 229
Rörelseresultat		502 193	289 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 385	-237 994
Summa finansiella poster		-217 884	-237 473
Resultat efter finansiella poster		284 309	52 214
Årets resultat		284 309	52 214

PO

JH
M
F
P
Q
BW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	29 629 998	29 854 467
Summa materiella anläggningstillgångar		29 629 998	29 854 467
Summa anläggningstillgångar		29 629 998	29 854 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 641	4 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 146	27 471
Summa kortfristiga fordringar		28 787	32 241
Kassa och bank	11	1 172 196	937 656
Summa omsättningstillgångar		1 200 983	969 897
SUMMA TILLGÅNGAR		30 830 981	30 824 364

PD

JH
M
E
PS
a
RW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		595 847	328 648
Summa bundet eget kapital		<u>21 014 566</u>	<u>20 747 367</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 618 314	-1 403 329
Årets resultat		284 309	52 214
Summa fritt eget kapital		<u>-1 334 005</u>	<u>-1 351 115</u>
Summa eget kapital		<u>19 680 561</u>	<u>19 396 252</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	10 745 000	10 901 000
Summa långfristiga skulder		<u>10 745 000</u>	<u>10 901 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	156 000	156 000
Leverantörsskulder		76 993	114 618
Skatteskulder		3 682	3 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	168 745	252 967
Summa kortfristiga skulder		<u>405 420</u>	<u>527 112</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 830 981</u>	<u>30 824 364</u>

80

JAH
PS
E
a
B

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	502 193	289 687
Avskrivningar	224 469	224 469
	726 662	514 156
Erhållen ränta	501	521
Erlagd ränta	-218 385	-237 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	508 778	276 684
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 454	-14 165
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-121 692	10 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 540	273 271
<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	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
Årets kassaflöde	234 540	117 271
Likvida medel vid årets början	937 656	820 385
Likvida medel vid årets slut	1 172 196	937 656

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

RD

JH
M
E
AS
RW
Q

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:

Byggnad

100 år

Standardförbättringar; fönster och el

40 år

80

PS
JH
CPS
RW

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 533 948	1 523 399
Hyror p-platser/garage	28 000	31 000
Summa	1 561 948	1 554 399

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten och energi	2 066	-
Överlåtelseavgifter	3 396	3 336
Övriga intäkter	52 346	4 181
Summa	57 808	7 517

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 535	9 351
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 973	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 855	12 204
Värme, installationer	3 332	-
Ventilation, installationer	-	8 525
Hiss	10 810	3 138
Huskropp	3 438	-
Vattenskador	2 169	85 023
Klottersanering	-	1 544
Summa	66 112	119 785

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 600	39 035
VA & sanitet, installationer	20 414	-
Värme, installationer	-	14 989
El, installationer	-	57 625
P-platser/garage	2 787	-
Summa	39 801	111 649

fd

JH
E P
C B
BON

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	42 947	42 265
Fastighetsförvaltning	63 235	80 156
Städning	35 250	-
Besiktningkostnader	3 374	13 990
Bevakningskostnader	4 992	4 860
Snöröjning	27 694	20 956
Serviceavtal	9 028	10 298
Förbrukningsmaterial	2 995	6 143
Övriga utgifter för köpta tjänster	80	-
El	37 512	33 717
Uppvärmning	305 438	314 335
Vatten och avlopp	74 609	40 166
Avfallshantering	37 469	41 689
Försäkringar	13 993	12 342
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 448
Kabel-TV	24 022	26 764
Summa	682 638	650 129

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	391
Tele och post	1 795	1 705
Förvaltningskostnader	79 211	77 554
Revision	12 813	12 500
Bankkostnader	-	1 175
IT-tjänster	1 326	1 213
Övriga externa tjänster	-	6 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 750	4 750
Övriga externa kostnader	3 728	1 799
Summa	103 623	107 337

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	700	45 300
Summa	700	45 300
Sociala avgifter	220	13 559
Summa	920	58 859

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	224 469	224 470
Summa	224 469	224 470

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "JH", "RS", "BNW", and a circled "20".

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	21 029 449	21 029 449
-Mark	10 992 230	10 992 230
	<u>32 021 679</u>	<u>32 021 679</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>32 021 679</u>	<u>32 021 679</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 167 212	-1 942 742
	<u>-2 167 212</u>	<u>-1 942 742</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 469	-224 470
	<u>-224 469</u>	<u>-224 470</u>
Utgående avskrivningar	-2 391 681	-2 167 212
Redovisat värde	29 629 998	29 854 467
Varav		
Byggnader	18 637 768	18 862 237
Mark	10 992 230	10 992 230
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	150 000	150 000
Totalt taxeringsvärde	43 550 000	43 550 000
Varav byggnader	22 550 000	22 550 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>27 146</u>	<u>27 471</u>
	27 146	27 471

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 069 104	834 940
Placeringskonto SBAB	103 092	102 716
	<u>1 172 196</u>	<u>937 656</u>

10

EH
PS
Q PS BW

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	156 000	156 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	624 000	624 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 121 000	10 277 000
	10 901 000	11 057 000

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	10 901 000	11 057 000
Summa	10 901 000	11 057 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,33 %	2020-01-24	2 900 000	-	-	2 900 000
Swedbank	0,93 %	2019-09-25	2 850 000	-	40 000	2 810 000
Swedbank	1,57 %	2023-09-25	5 307 000	-	116 000	5 191 000
			11 057 000	-	156 000	10 901 000

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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	58 875
Upplupna räntekostnader	13 210	6 751
Förutbetalda intäkter	87 677	115 786
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna driftskostnader	54 858	58 555
	168 745	252 967

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

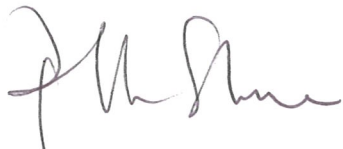
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
Summa ställda säkerheter	11 600 000	11 600 000

to

JH
MS
E
PS
P
P
E

Underskrifter

Malmö 2019-03-24




Pernilla Skantze



Per Jönsson

Josefina Håvik




Birgit Würzner



Carl Lidman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-25
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Christian Moritz
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 revisionssed 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 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 innefatta 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 tryggande 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 25/3/2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Christian Moritz
Förtroendevald revisor