



# Brf Gustenborg

Årsredovisning 2018/2019

# **Brf Gustenborg**

**739400-1072**

Styrelsen för Brf Gustenborg får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

## **SIDA**

- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	12

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna fört.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gustenborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

#### Verksamhet

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		vald t.o.m.
Lars Björnson	ordförande	2018/2020
Anna Gustafsson	vice ordförande	2018/2019
Lars Karlsson	sekreterare	2018/2020
Caroline Benson	ledamot	2018/2019
Annika Nilsson	ledamot	2018/2020
Eivor Höglund	ledamot	2018/2019
Styrelsesuppleanter		
Algot Svensson	suppleant	2018/2020
Carl-Johan Rapp	suppleant	2018/2020
Ordinarie revisorer		
Eva Holmberg	föreningsrevisor	2018/2019
Johan Lijencrantz	extern revisor	2018/2019
Revisorssuppleant		
Marianne Johansson	föreningsrevisor	2018/2019
Valberedning		
Johan Bergman	sammankallande	2018/2019
Marjan Huiskes		2018/2019

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. den ordinarie stämman som avser räkenskapsåret.*

I tur att avgå av ordinarie ledamöter Anna Gustafsson, Caroline Benson samt Eivor Höglund.

#### Firmateckning

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 november 2018. Styrelsen har under verksamhetsåret kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 april 2019 med 3% och uppgår i genomsnitt till cirka 538 kr/kvm och år.

### Fastighetsinformation

Fastigheter och lägenhet/ lokaluppgifter

Föreningen, som har sitt säte i Ängelholms kommun, äger fastigheten Toffelmakaren 7 och 8 i Ängelholms kommun med därpå uppförda 3 byggnader med 85 lägenheter och 2 lokaler. Fastighetens adress är Storgatan, Östergatan och Bruksgatan i Ängelholm.

Antal lägenheter: 85 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt  
Antal lokaler: 2 stycken, upplåtna med hyresrätt.  
Bostadsyta, BOA: 5 692 kvm  
Lokalyta, LOA: 259 kvm  
Bruttoarea, BTA: 6 829 kvm

Lägenhetsfördelning:

Objekt:	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lokal	Affärslokal	Garage	P-platser
Stycken:	9	32	30	14	1	1	7	57

Lokal	Hyresgäst	Kontrakts slutdatum	Frivillig skattskyldighet
102 kvm	Qreo Broberg AB	2021-12-31	Nej
152 kvm	Werian Handelsbolag	2022-06-14	Nej
	3 G15	2022-06-30	Nej
	HiG Access AB	2027-09-30	Nej

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat före fondförändring uppgår till 373 492 kr (f.g. år 372 308 kr).

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 168 837 kr (f.g. å 481 330 kr). Det har varit lås, stenläggning, klottersanering, avlopp, värme mm. Föreningen har utfört planerat underhåll för 248 597 kr (f.g. år 0 kr). Det har varit utbyte av armaturer i källarna samt utfört OVK (obligatorisk ventilations kontroll).

Styrelsens bedömning visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 700 tkr/år för de närmaste tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 123 kr/kvm.

Föreningen har satt upp halkskydd på trapporna, köpt in en hjärtstartare, häcksax och paviljong samt nya möbler till styrelserummet. Styrelsen har även anordnat en sommarfest.

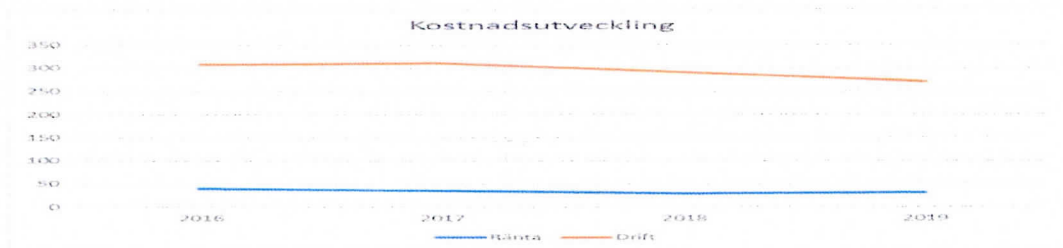
Föreningen har tre lån hos Swedbank, ett av lånen omsätts 2019-10-25. Föreningen har under året lagt om sina lån från fyra lån till tre lån. Föreningen har en planerad amortering på 440 096 kr per år.

Resultatbudgeten för 2019/ 2020 visar inte full kostnadstäckning.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1809-1908	1709-1808	1609-1708	1509-1608	1409-1508
Rörelsens intäkter	3 518	3 563	3 410	3 392	3 306
Resultat efter finansiella poster	373	372	246	168	-1 793
Soliditet %	19	16	14	13	10
Kassalikviditet %	73	93	76	158	205
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	538	522	505	505	498
Driftskostnad, kr/kvm*	271	291	311	308	304
Räntekostnad, kr/kvm	30	28	34	39	44
Underhållsfond, kr/kvm	528	555	432	309	238
Lån, kr/kvm	1623	2 032	1 995	2 064	2 201
Genomsnittsränta %	1,2	1,3	1,7	1,9	2,00

\*exklusive reparation och underhåll, fastighetsskatt.



**Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har 9 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f.g. år 15 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har år 2017 investerat i värme återvinnings system vilka ger lägre värme kostnader men även högre el kostnader

PART Fastighetsförvaltning AB har under verksamhetsåret biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Insatser, Underhållsfond upplåvg</b>	<b>Underhållsfond resultat</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	424 987	3 159 500	-1 546 439	372 308	<b>2 410 355</b>
<i>Disposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			372 308	-372 308	<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		700 000	-700 000		<b>0</b>
lanspråktagande av underhållsfond		-248 597	248 597		<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>				<b>373 492</b>	<b>373 492</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>424 987</b>	<b>3 610 903</b>	<b>-1 625 534</b>	<b>373 492</b>	<b>2 783 847</b>

RESULTATDISPOSITION

*Ansamlad förlust att behandla*

Balanserat resultat	-1 174 131
<u>Årets resultat</u>	<u>373 492</u>
<i>Summa</i>	800 639

*Förslag till behandling av förlust*

Avsättning till underhållsfond	-700 000
lanspråktagande av underhållsfond	248 597
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>1 252 042</u>
<i>Summa</i>	800 639

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 517 950	3 438 936
Övriga ersättningar		0	124 371
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 517 950</b>	<b>3 563 307</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 232 355	-2 264 901
Styrelsearvoden	3	- 73 659	-75 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-669 604	-689 651
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 975 618</b>	<b>-3 029 627</b>
<i>Rörelseresultat</i>		542 333	533 680
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 841	-161 372
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 841</b>	<b>-161 372</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>373 492</b>	<b>372 308</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>373 492</b>	<b>372 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>373 492</b>	<b>372 308</b>



BALANSRÄKNING

		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 148 567	12 734 404
Inventarier, verktyg och installationer	5	971 018	1 054 786
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 119 586	13 789 190
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 119 586</b>	<b>13 789 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 020	11 585
Övriga fordringar		29 741	11 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 477	48 115
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		168 238	71 056
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 620 597	1 066 954
<i>Summa kassa och bank</i>		1 620 597	1 066 954
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 788 835</b>	<b>1 138 010</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 908 421</b>	<b>14 927 200</b>

	2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	424 987	424 987
Fond för yttre underhåll	3 610 903	3 159 499
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 035 890</b>	<b>3 584 486</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 174 131	-846 439
Avsättning till underhållsfond	-700 000	-700 000
lanspråktagande av underhållsfond	248 597	0
Årets resultat	373 492	372 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 252 042</b>	<b>-1 174 131</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 783 847</b>	<b>2 410 355</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	6,7 11 089 942	11 564 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 089 942</b>	<b>11 564 010</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	123 180	90 306
Fastighetsskatteskuld	30 358	6 230
Fastighetslån	440 096	394 800
Övriga kortfristiga skulder	11 808	4 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429 190	457 388
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 034 632</b>	<b>952 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 908 421</b>	<b>14 927 200</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 560 270 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av  
\* 1 377 kr per lägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten.

\* samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

\* Beloppen gäller inkomståret 2019.

### 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. Avsättning 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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2,00	50
Standardförbättringar	2,00	50
Lokalanpassning	20,00	5
Miljöhus	5,00	20
Säkerhetsdörrar	5,00	20
Passagesystem	20,00	5
Tvätt bognings system	20,00	5
Värme återvinnings system	6,67	15

Not 1	Årsavgifter och hyror	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter bostad	3 029 492	2 972 338
	Hysesintäkter lokaler	400 679	381 146
	Bränsleavgifter	0	714
	Hysesintäkter garageplatser	26 880	27 560
	Hysesintäkter parkeringsplatser	57 939	56 015
	Övriga förvaltningsintäkter	2 960	1 162
		<b>3 517 950</b>	<b>3 438 936</b>

Not 2	Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
	Reparation och underhåll	168 837	481 330
	Planerad reparation och underhåll	248 597	0
	Förvaltning, fastighetsskötsel och trädgård	506 902	427 557
	Snöhantering och halkbekämpning	9 525	0
	El	175 163	134 150
	Värme	357 597	467 221
	Vatten och avlopp	156 495	165 859
	Sophantering	55 035	60 877
	Kabel-tv, internet	295 036	274 648
	Porttelefon	5 522	4 776
	Fastighetsskatt	129 045	124 712
	Förbrukningsinventarier och material	25 801	5 828
	Sammankomster, årsstämma	11 310	19 630
	Revisionsarvode, externt	16 250	16 250
	Konsult - / Advokatarvode	0	9 569
	Försäkring	39 509	40 763
	Övriga driftskostnader: Bankavgifter, porto, telefon m.m.	31 731	31 731
		<b>2 232 355</b>	<b>2 264 901</b>

Not 3	Styrelsearvoden och avgifter	2018/2019	2017/2018
<i>Styrelsearvoden och sociala kostnader</i>			
	Styrelsearvoden	61 430	61 414
	Sociala kostnader	12 229	13 661
	<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>73 659</b>	<b>75 075</b>
Not 4	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	20 895 864	19 797 024
	Utgående anskaffningsvärden	20 895 864	19 797 024
	<i>Årets nyanskaffningar</i>		
	Årets nyanskaffning	0	1 098 840
	Utgående anskaffningsvärden	20 895 864	20 895 864
	Ingående avskrivningar	-8 161 460	-7 575 623
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-585 837	-585 837
	Utgående avskrivningar	-8 747 297	8 161 460
	<b>Redovisat värde</b>	<b>12 148 567</b>	<b>12 734 404</b>
	<b>varav</b>		
	Mark	1 228 000	1 228 000
	Byggnad	10 920 567	11 506 404
	<b>Summa</b>	<b>12 148 567</b>	<b>12 734 404</b>
	Taxeringsvärden	58 041 000	42 588 000
	varav		
	Mark	15 559 000	11 235 000
	Byggnader	42 482 000	31 353 000
	<b>Summa</b>	<b>58 041 000</b>	<b>42 588 000</b>
Not 5	Byggnadsinventarier	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 801 354	1 801 354
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	0
	Utgående anskaffningsvärden	1 801 354	1 801 354
	Ingående avskrivningar	-746 568	-642 754
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-83 768	-103 814
	Utgående avskrivningar	-830 336	-746 568
	<b>Redovisat värde</b>	<b>971 018</b>	<b>1 054 786</b>

Not 6 Fastighetslån

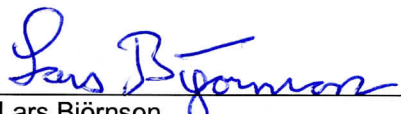
Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	<b>11 530 038</b>
<u>Fastighetslån, kortfristig del, amorteras enl plan 2019/2020</u>	<u>440 096</u>
Summa fastighetslån	11 089 942

Låneinstitut	Ränta %	Bundet t.o.m.	Ing.skuld 180901	Omsatta/ Nyupplåning	Amortering	Utg.skuld 190831	Amorteras 2019/2020
Swedbank	1,27	rörlig	1 000 000		-1 000 000	-	
SwedBank	0,89	191025	4 336 944		-	4 336 994	-
Swedbank	1,29	200424	2 643 234		-80 096	2 643 234	80 096
<u>SwedBank</u>	<u>1,88</u>	<u>251024</u>	<u>3 583 832</u>	<u>1 236 028</u>	<u>-270 000</u>	<u>4 549 860</u>	<u>360 000</u>
			11 564 010	1 236 028	1 350 096	11 530 038	440 096


Not 7 Förfallotid skulder	2019-08-31	2018-08-31
Förfaller mellan 1 och 5 år		
amortering enlig nuvarande amorteringsplan	1 760 384	1 579 200
Förfaller senare än 5 år	9 329 558	9 984 810

Not 8 Ställda säkerheter för egna skulder och eventual förpliktelse	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	13 750 000	13 750 000
Eventual förpliktelse	Inga	Inga


Ängelholm 2019-10-29


  
Lars Björnson

  
Anna Gustafsson

  
Lars Karlsson


  
Annika Nilsson

  
Caroline Benson

  
Eivor Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-29

  
Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

  
Eva Holmberg  
Föreningsrevisor

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Gustenborg

Org.nr 739400-1072

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gustenborg för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta gäller bara den auktoriserade revisorn).

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gustenborg för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 uttalanden***

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta gäller bara den auktoriserade revisorn).

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 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.

**Revisorers 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, eller

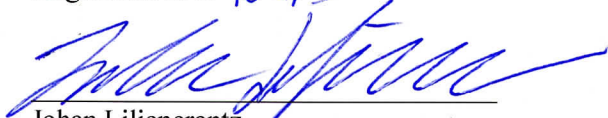
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

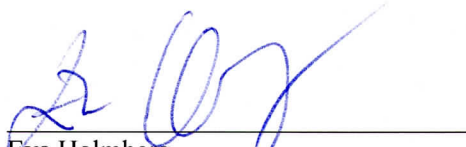
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm 2019-10-29

  
Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

  
Eva Holmberg