

Årsredovisning

för

Brf Rektorsgatan 12-16

769615-1328

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgifter till styrelse
rektorsgatan1216@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rektorsgatan 12-16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades år 2006. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2008-03-19 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-28.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Pastorn 1, Helsingborg Kommun. Föreningens gatadresser är Rektorsgatan 12-16, 254 36 Helsingborg

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Kristina Wolfhagen	Ledamot	2020
Petra Lindström	Ledamot	2021
Ulla Kling	Ledamot	2021
Ann-Christine Rosell	Ledamot	2020
Emmy Göransson	Ledamot	2021
Helén Johnsson	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Björn Dahlbom

Revisor

Auktoriserad revisor - Cecilia Ståhl, Nyström & Partner Revision KB

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. ROFAST i Helsingborg AB har svarat för fastighetsskötseln och Select Städ AB har skött städningen i de gemensamma utrymmena.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet har en tomtareal om 1 480 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1986. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen är med i Pastorns Samfällighetsförening som ansvarar för markytor runt kvarteret.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 6 våningar samt källare, innehållande 46 lägenheter. 42 stycken av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 4 stycken med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 2 702 kvm, varav 2 458 kvm avser bostadsrättsyta och 244 kvm avser hyresrättsyta. Utöver detta uthyrs två stycken förråd.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

10 stycken 1 rum och kök

19 stycken 2 rum och kök

13 stycken 3 rum och kök

Lägenhetsfördelning hyresrätter

3 stycken 2 rum och kök

1 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-23 och 12 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

2019 har inga föreningsaktiviteter genomförts.

Underhåll och underhållsplan

Besiktning av fastigheten och underhållsplan gjordes 2019 som sträcker sig fram till 2028.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Hiss	2019	Ny hiss i nr 12.
OVK	2019	Genomgång av all ventilation, byte av don i lägenheter samt Injustering av fläktar på taket.
Målning	2019	Två hyresrätter målades om inför försäljning, varav en även sanerades.
Underhåll	2019	Reparationer av hissar.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Takarbete	2020	Spolning av tak samt målarbete
Balkonger	2020	Renovering av några balkongers underplattor
Maskiner	2021	Förnya maskiner i tvättstugan
Tegelvalv	2022	Fogarbete tegelvalv
Energideklaration	2023	Myndighetsbesiktning
Värmeanläggning	2024	Byte fjärrvärmeanläggning och termostat
Avlopp	2025	Spolning
Maskiner	2025	Förnya maskiner i tvättstugan
OVK	2025	Myndighetsbesiktning
Fönster	2026	Byte tätningslister
Målning	2027	Smideräcken och cykelskjul
Takpapp	2028	Byte av takpapp på cykelskjul

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 54 (49) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 7 (9) överlåtelser under året och 2 (1) upplåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Två fd. hyresrätter övertogs av föreningen under 2019, en av dessa genomgick en större sanering och uppfräschning innan försäljning i november. Mäklararvode uppgick till drygt 97 tkr samt målning och sanering till 147 tkr. Styrelsen har amorterat totalt 3 mkr av föreningens lån och samtidigt lagt om föreningens stora lån med en årlig amortering på 86 tkr. Styrelsen har för avsikt att amortera ytterligare 1 mkr av föreningens lån från försäljningsvinsten i februari 2020. Underhåll har gjorts enligt underhållsplan, som upprättades under 2019, med tillägg för byte av hiss i nr 12.

Årsavgifter

Styrelsen har valt att hålla årsavgifterna oförändrade under 2019 och ingen förändring är planerad under 2020.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	723	708	702	724	724
Nettoomsättning	2 091	2 128	2 179	2 177	2 194
Årets resultat	-303	35	378	340	116
Totalt eget kapital	41 621	38 479	38 444	37 146	36 806
Balansomslutning	54 775	54 813	54 962	55 361	55 536
Soliditet	76,0%	70,2%	69,9%	67,1%	66,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	52 656	53 042	53 428	53 814	54 200
Taxeringsvärde, byggnader och mark	57 000	45 400	45 400	45 400	45 400
Taxeringsvärde, byggnader	30 000	26 000	26 000	26 000	26 000
Låneskuld	12 676	15 889	16 036	17 640	17 787
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	5275	6 612	6 673	7 341	7 402
Belåningsgrad	22%	35%	35%	39%	39%
Amortering under året	3 213	147	1 604	147	4 567
Likvida medel	2 073	1 722	1 428	1 478	857
Likviditet	120%	299%	244%	366%	123%
Kassaflöde, kr/kvm	212	287	282	268	185
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	55	50	50	50	50

Bostadsyta: 2 702 kvm, varav 2 403 kvm bostadsrätt och 299 kvm hyresrätt*

Lokalyta: 10 kvm

Förklaring av flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

* Ytterligare 55 kvm hyresrätt har upplåtits under november månad 2019, denna förändring av bostadsytan speglas i flerårsöversikt i 2020.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 193 235	834 239	985 012	-568 140	34 611
Disp. enl. stämmobeslut				34 611	-34 611
Årets avsättning enl. underhållsplan			136 200	-136 200	
Inbetalda insatser/upplåt.avg.	1 847 734	1 597 266			
Årets resultat					-303 452
Belopp vid årets utgång	39 040 969	2 431 505	1 121 212	-669 729	-303 452

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-669 729
Årets resultat	-303 452
Summa	-973 181

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	148 750
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-491 682
Balanseras i ny räkning	-630 249
Summa	-973 181

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 090 801	2 127 739
Summa rörelseintäkter		2 090 801	2 127 739
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 594 768	-1 289 668
Övriga externa kostnader	4	-123 276	-15 753
Personalkostnader och arvoden	5	-58 673	-58 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 848	-385 848
Summa rörelsekostnader		-2 162 565	-1 749 509
Rörelseresultat		-71 764	378 230
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-231 688	-343 619
Summa finansiella poster		-231 688	-343 619
Resultat efter finansiella poster		-303 452	34 611
Årets resultat		-303 452	34 611

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 656 480	53 042 328
Summa materiella anläggningstillgångar		52 656 480	53 042 328
Summa anläggningstillgångar		52 656 480	53 042 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	107	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 945	48 819
Summa kortfristiga fordringar		45 052	48 930
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 073 270	1 722 017
Summa kassa och bank		2 073 270	1 722 017
Summa omsättningstillgångar		2 118 322	1 770 947
SUMMA TILLGÅNGAR		54 774 802	54 813 275

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 040 969	37 193 235
Upplåtelseavgifter		2 431 505	834 239
Fond för yttre underhåll		1 121 212	985 012
Summa bundet eget kapital		42 593 686	39 012 486
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-669 729	-568 140
Årets resultat		-303 452	34 611
Summa ansamlad förlust		-973 181	-533 529
Summa eget kapital		41 620 505	38 478 957
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 942 500	15 741 500
Summa långfristiga skulder		2 942 500	15 741 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 733 000	147 000
Leverantörsskulder		227 501	190 794
Skatteskulder		5 132	5 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	246 164	249 893
Summa kortfristiga skulder		10 211 797	592 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 774 802	54 813 275

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningar tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år
Hiss	20 år
Fönster	20 år
Övrigt	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden görs på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 736 538	1 700 205
Hysesintäkter, bostäder	319 180	393 159
Kabel-TV	4 347	5 494
Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgifter	22 722	20 350
Övriga intäkter	8 014	8 531
Summa	2 090 801	2 127 739

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	207 200	70 267
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	491 682	358 625
El	78 483	60 856
Uppvärmning	273 239	298 659
Vatten & avlopp	86 271	81 676
Avfallshantering	51 832	30 579
Fastighetsförsäkring	40 534	39 312
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	1 888	5 575
Com Hem -TV, telefoni	52 254	51 140
Fastighetssköts & lokalvård	101 348	104 343
Kommunal fastighetsavgift bostäder	63 342	61 502
Förvaltningskostnader	50 640	48 680
Hissbesiktning	0	4 119
Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgifter	17 118	16 608
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 067	6 245
Bankkostnader	4 499	4 013
Avgift samfällighetsförening	1 100	1 100
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	20 000	0
Förbrukningsinventarier	0	31 938
Serviceavtal/ Brandskydd	0	1 750
Underhållsplan	32 500	0
Styrelse- och föreningsverksamhet	5 790	7 496
Programvaror - Fortnox	2 440	2 204
Porto och aviavgifter	2 512	2 281
Bolagsverket	700	700
Övrigt	3 329	0
Summa	1 594 768	1 289 668

Specificering av löpande underhåll

Material	751	14 192
Bostäder	100 302	7 799
Bostäder, VVS	8 373	1 634
Gemensamma utrymmen, målning/tapetsering	4 423	9 890
El	0	3 179
Hissar	81 947	20 358
VA/sanitet	8 619	0
Lås och larm	0	12 475
Markytor	2 785	740
Summa	207 200	70 267

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder	56 632	30 000
Gemensamma utrymmen måln/tapets	0	328 625
Ventilation	93 800	0
Hissar	341 250	0
Summa	491 682	358 625

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	14 450	14 900
Konsultarvode*	98 725	0
Avgifter för juridiska åtgärder	7 463	0
Övrigt	2 638	853
Summa	123 276	15 753

*Denna kostnad avser till stor del arvode till mäklare för upplåtelse av två lägenheter.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	48 198	45 500
Sociala avgifter	10 475	12 740
Summa	58 673	58 240

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	231 688	343 095
Övriga räntekostnader	0	524
Summa	231 688	343 619

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Pastorn 1, Helsingborg.
Värdeår: 1986

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 631 045	15 631 045
Uppskrivning byggnad	25 781 086	25 781 086
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 412 131	41 412 131
Ingående avskrivningar	-2 630 496	-2 244 648
Årets avskrivningar	-385 848	-385 848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 016 344	-2 630 496
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 013 130	5 013 130
Uppskrivning mark	9 247 563	9 247 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	14 260 693	14 260 693
Utgående redovisat värde byggnader och mark	52 656 480	53 042 328
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	19 400 000
Summa	57 000 000	45 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	107	111
Summa	107	111

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com Hem - TV	12 090	11 828
Fastighetsförsäkring	31 222	30 127
Telia	823	823
Fortnox	810	551
Bostadsrätterna	0	5 490
Summa	44 945	48 819

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	2 073 270	1 722 017
Summa	2 073 270	1 722 017

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	0,99 %	2020-02-28	2 957 000	86 000
Swedbank	0,99 %	2020-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,75 %	2020-09-25	5 690 000	120 000
Swedbank	0,92 %	2022-05-25	3 028 500	86 000
Summa			12 675 500	1 292 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 2 942 500 (15 741 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 733 000 (147 000) kronor. På balansdagen utgör 1 292 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 3 213 000 kronor amorterats varav 3 000 000 avser extra amorteringar utöver föreningens löpande amorteringar.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall. Lånet med slutbetalningsdag 2020-02-28 på 1 000 000 kronor har lösts in på förfalldagen genom en extra amortering.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 10 215 500 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Varav i eget förvar	-2 500 000	-2 500 000
Summa	22 500 000	22 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	143 370	143 664
Styrelsearvode	46 500	44 801
Sociala avgifter	12 000	13 486
Räntekostnad	19 608	33 492
Extern revision	14 450	14 450
Avfallshantering	10 236	0
Summa	246 164	249 893

4

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Helsingborg 2020-

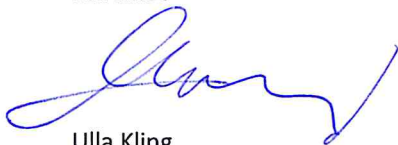
04-27



Petra Lindström
Ledamot



Kristina Wolfhagen
Ledamot



Ulla Kling
Ledamot

Emmy Göransson
Ledamot



Ann-Christine Rosell
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18



Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rektorsgatan 12-16
Org.nr. 769615-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rektorsgatan 12-16 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. 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.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rektorsgatan 12-16 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

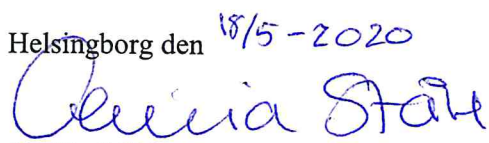
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Helsingborg den 18/5-2020

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor