

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14



Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7, Malmö som byggdes år 1937 i vilken man upplåter lägenheter samt garage. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 juli 2017. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2019. På stämman deltog 20 medlemmar varav röstberättigade var 13.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Kristina Windseth	Ordförande
Patrik Sjöman	Ledamot
Hanna Stefors	Ledamot
Hilma Severinsson	Ledamot
Valda Mohlin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Hanna Stefors och Hilma Severinsson.

Firmatecknare är Kristina Windseth, Patrik Sjöman, Hanna Stefors och Hilma Severinsson, två i förening.

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

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Barbro Melander och Malin Ideland.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1937 består av 1 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 22 lägenheter och 1 lokal (garage). Total bostadsyta är 1 837 kvm. Lokalytan är totalt 200 kvm. Verksamheten utgörs av uthyrning av parkeringsplatser.

Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns ett garage med 14 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Av föreningens 22 medlemslägenheter har under året 6 st överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	lägenheter (bostadsrätt)	1837
1	lokaler (garage)	200

4

R
H
TS

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Telenor	Fiber, telefoni och IP-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Lars Hansson AB	Fastighetsskötsel
Kone	Service hissar

Föreningens säte är Malmö.

Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 476	1 437	1 365	1 359	1 360
Res. efter finansiella poster	-153	-359	-225	83	139
Balansomslutning	22 716	20 084	21 550	19 154	19 069
Soliditet (%)	54	62	60	56	56
Kassalikviditet (%)	99	12	157	657	469
Fond för yttre underhåll	86	399	545	472	394
Avgiftsnivå kr per kvm boyta	680	666	653	653	653
Låneskuld per kvm boyta	5 412	3 901	4 583	4 583	4 583

Definitioner av nyckeltal, se noter

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då taket behövde läggas om pga en del läckor beslöt styrelsen redan 2018 att i samband med takrenovering även renovera fasad och balkonger mot gata, eftersom takomläggningen krävde byggställningar. WSP har skött anbud och kontraktering, samt bistått med byggledning och besiktning. Icopal kontrakterades för taket, och Morneon för fasad och balkonger. Projektet påbörjades med ställningsbyggnation i mitten av augusti och färdigställdes enligt plan första veckan i december. Tak, fasad och balkonger är besiktigade och godkända. Dock finns ett par smärre anmärkningar avseende fasaden som skall följas upp vid en två-årsbesiktning hösten/vintern 2021.

Hissen i B-trappan har totalrenoverats, och i garaget har stålbalkarna i taket blottlagts för en analys då puts släppte vid en punkt. Balkarna har bedömts vara i gott skick och klätts in med dubbla gipsskivor enligt konstruktörens ritning.

2019 är ett år då många större och några mindre insatser gjorts för att förbättra fastigheten. Styrelsen valde att lägga dessa insatser under samma år, för att samla kostnaderna och därefter kunna planera ekonomin långsiktigt.

Styrelsen har även under året flyttat lånen från Handelsbanken till SEB och därigenom minskat räntekostnaderna avsevärt. Två nya lån har tagits upp, varav ett mindre (utbetalt i januari 2020) som kommer att amorteras av i relativt snabb takt. De större lånen är bundna på 3,4 samt 5 år, vilket ger en god överblick de kommande åren.

Trots stora investeringar med omfattande renoveringar och nya lån ligger budgeten för 2020 på existerande avgiftsnivå, utan planerad höjning i dagsläget tack vare de förbättrade räntevillkoren.

Slutligen kommer föreningens Underhållsplan att uppdateras under våren 2020 för att korrekt återspegla fastighetens skick per dags dato efter 2019 års omfattande renoveringar.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Medlemsinformation

Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st. Avgifterna höjdes med 2% från första kvartalet 2019. Ingen ytterligare höjning är planerad i nuläget, detta kan dock komma att revideras.

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hiss B-trappa	2019	Totalrenovering
Omläggning av tak	2019	Nytt papptak, renovering av skorstenar, montering stège/fallskydd
Renovering fasad mot gatan	2019	Tvätt, putslagning samt helgrängning av fasaden mot gatan
Renovering balkonger mot g.	2019	Stålbalkar renoverade, nya plattor gjutna, nya räcken monterade
Garage, stålbalkar tak	2019	Blottläggning av stålbalkar, analys och klätts in med gipsskivor
Entréer	2019	Målning samt installation av dörrautomatik, nya ytterarmaturer
Garageport	2019	Målning
Belysning trapphus	2019	Byte av sensorstyrda armaturer utanför vindslägenheterna
Fasad mot gård	2019	Putslagning samt nya fogar mot sockelplåt
Tvättstuga	2018	Nya tvättmaskiner, torkskåp samt mangel
Gård/Garage	2018	Tätning, nytt ytskikt utvändig källartrappa
Garage	2018	Byte LED-armatur
Garage	2018	Hydraulisk cykelpump med elinstallation
Garage	2018	Förstärkning av stålbalk/ny pelare
Elrenovering hela fastigheten	2017	Inkl. lägenheter, install. dörrautomatik till/från källare och garage
Garage	2017	Installation av två laddstolpar
Tvättstuga	2015	Ny torktumlare
Hiss A-trappa	2015	Totalrenovering
Garage	2014	Ommålning samt nya armaturer
Fiber/ LAN	2014	Installation
Garagetak/innergård	2012	Nytt tätskikt samt ytbeläggning
Rörstambyte	2009	Byte varm- och kallvattenstammar
Ny värmväxlare	2009	
Relining	2008	Samtliga avloppsrör ned till marknivå
Tvättstuga totalrenovering	2008	Ny entré från källaren, helkaklat, nya maskiner
Garage	2008	Förstärkning av balk/ny pelare
Ommålning trapphus	2007	
Omputsning fasad	2006-2007	Fasad mot gård
Omläggning tak	2006-2007	
Renovering balkonger	2006-2007	Mot gård
Fönster/ Balkonger	2003	Underhållsfria fönsterbågar/balkongdörrar

↙



Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 372 001	3 230 647	399 116	-1 128 091	-358 952
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			110 000		-110 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-423 039		423 039
Balanseras i ny räkning				-45 913	45 913
Årets förlust					-152 983
Belopp vid årets utgång	10 372 001	3 230 647	86 077	-1 174 004	-152 983

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets förlust

-1 174 004

-152 983

-1 326 987

Styrelsen föreslår att
till yttre fond avsättes
ianspråktagande av yttre fond
i ny räkning överföres

115 000

-200 000

-1 241 987

-1 326 987

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

h

PS
JH
HS

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 476 400	1 437 136
		1 476 400	1 437 136
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-778 456	-837 848
Periodiskt underhåll	4	-289 991	-423 039
Övriga externa kostnader	5	-64 209	-51 089
Personalkostnader	6	-30 555	-925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-365 425	-345 825
		-1 528 636	-1 658 726
Rörelseresultat		-52 236	-221 590
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-100 747	-137 362
		-100 747	-137 362
Resultat efter finansiella poster		-152 983	-358 952
Årets resultat		-152 983	-358 952

4

PS
PS
PS

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7

22 168 777

18 836 202

Pågående nyanläggningar

8

0

323 977

22 168 777

19 160 179

Summa anläggningstillgångar

22 168 777

19 160 179

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

1 754

3 974

Övriga fordringar

39 394

32 112

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

78 401

16 748

119 549

52 834

Kassa och bank

Kassa och bank

9

427 752

870 559

Summa kassa och bank

427 752

870 559

Summa omsättningstillgångar

547 301

923 393

SUMMA TILLGÅNGAR

22 716 078

20 083 572

4

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

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

Medlemsinsatser		10 372 001	10 372 001
Upplåtelseavgifter		3 230 647	3 230 647
Fond för yttre underhåll		86 077	399 116
		<u>13 688 725</u>	<u>14 001 764</u>

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust		-1 174 004	-1 128 091
Årets resultat		-152 983	-358 952
		<u>-1 326 987</u>	<u>-1 487 043</u>

Summa eget kapital

	<u>12 361 738</u>	<u>12 514 721</u>
--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	<u>9 798 720</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		<u>9 798 720</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	144 000	7 166 720
Leverantörsskulder		284 574	79 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>127 046</u>	<u>323 035</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>555 620</u>	<u>7 568 851</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	22 716 078	20 083 572
--	-------------------	-------------------

4

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-52 236	-221 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 425	345 825
Erlagd ränta		-100 747	-137 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		212 442	-13 127
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-66 715	-12 240
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		205 478	-285 003
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-195 989	177 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten		155 216	-132 778
Investeringsverksamheten			
Årets anskaffning	7	-3 376 023	-323 976
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 376 023	-323 976
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		2 800 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	6 166 720
Amortering långfristiga lån		-24 000	-7 166 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 776 000	-1 000 000
Förändring av likvida medel		-444 807	-1 456 754
Likvida medel vid årets början		870 559	2 327 313
Kvar att fördela		2 000	0
Likvida medel vid årets slut		427 752	870 559

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Procent
Byggnader	1%
Värme/ Sanitet/ Rörstambyte	2%
Fasad/ Fönster	2%
El/ Yttertak/ Garage	2,5%
Hiss	4%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1377 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet, som lokal taxeras även garage.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 293 tkr.

h

B
JH
RS

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgift bostäder	1 246 885	1 222 584
	Hyror garage	86 816	92 456
	Intäkter bredband	43 555	43 560
	Pantsättningsavgift	3 255	2 709
	Överlåtelseavgift	9 196	3 394
	Övr ersättn och intäker	15 625	1 750
	El	71 068	70 683
		1 476 400	1 437 136

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Materialinköp	13 941	7 828
	Fastighetsskötsel, entreprenad	98 640	98 640
	Städning	18 375	0
	Snöröjning	2 401	3 600
	Hissbesiktning	1 772	3 276
	Serviceavtal	20 177	12 139
	Löpande underhåll	62 397	141 549
	El	101 982	99 596
	Uppvärmning	207 427	224 652
	Vatten	45 121	44 156
	Renhållning	32 040	32 348
	Fastighetsförsäkring	20 556	20 070
	Kabel-Tv/ Bredband	70 142	71 261
	Förvaltningskostnad	48 851	46 319
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	34 634	32 414
		778 456	837 848

Not 4	Periodiskt underhåll	2019	2018
	Periodiskt underhåll installationer	23 331	0
	Periodiskt underhåll gem utr.	97 694	140 963
	Periodiskt underhåll hus utvändigt	40 625	35 775
	Periodiskt underhåll garage	100 466	204 456
	Periodiskt underhåll markytor	0	41 845
	Periodiskt underhåll bostäder	7 500	0
	Periodiskt underhåll hissar	20 375	0
		289 991	423 039

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Not 5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Extern revisor	12 750	12 625
Konsultarvoden	20 375	5 226
Övriga externa kostnader	31 084	33 238
	<u>64 209</u>	<u>51 089</u>

Not 6 Personal	2019	2018
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner och ersättningar	23 250	0
Skattefri bilersättning	0	925
Sociala kostnader	7 305	0
Summa	<u>30 555</u>	<u>925</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 818 448	21 818 448
Omklassificering	323 977	0
Årets anskaffning	3 376 023	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 516 448	21 818 448
Ingående avskrivningar	-2 982 246	-2 636 421
Årets avskrivningar	-365 425	-345 825
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 347 671	-2 982 246
Utgående redovisat värde	<u>22 168 777</u>	<u>18 836 202</u>
I ovanstående redovisat värde ingår		
värde byggnad	15 879 594	12 892 844
värde mark	6 289 183	6 289 183

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7 i Malmö.

Marken är friköpt.

Fastighetens värdeår är 1938.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	35 634 000	29 500 000
varav byggnader:	17 434 000	15 300 000

Not 8 Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	323 977	0
Årets anskaffning hiss	0	323 977
Omklassificering	-323 977	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>323 977</u>
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>323 977</u>

h
45
12
125

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Not 9 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	562	737
Transaktionskonto	427 190	869 822
	<u>427 752</u>	<u>870 559</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 2-5 år					
SE Banken	43543121	0,62%	2022-08-28	2 310 720	0
SE Banken	43463802	0,91%	2024-07-28	4 856 000	0
SE Banken	43676733	0,86%	2023-10-28	2 776 000	144 000
				<u>9 942 720</u>	<u>144 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 798 720
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 222 720

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 100 000	10 100 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2020 togs ett mindre lån upp på 500 000 för att täcka eventuella tillkommande kostnader i samband med de stora renoveringarna som gjordes under hösten 2019. Lånet är bundet 1 år och amorteras med 100 000 under första året.

4

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Malmö

10/3-20

Kristina Windseth

Hilma Severinsson

Patrik Sjöman

Hanna Stefors

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16/3 2020

Herrlander Revision AB

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guvernören 7, org.nr. 716431-2105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guvernören 7 för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Guvernören 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Malmö 16, 3 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor