

ÅRSREDOVISNING

2017

BRF GITARREN

LUND



Styrelsen för Brf Gitarren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		Utsedd av	Vald t.o.m.
<u>Ordinarie ledamöter</u>		Stämman	årsstämman
Ingvar Ekstrand		Stämman	2019
Magnus Tingberg		Stämman	2019
Maria Norén		Stämman	2018
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Annika Ekstrand		Stämman	2018
Joachim Ståhl		Stämman	2018
Sharooz Gohar		Stämman	2018
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Tommy Wall	För. Revisor	Stämman	2018
Ernst & Young	Aukt. revisor	Stämman	2018
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Gustav Andersson		Stämman	2018
<u>Valberedning</u>			
Tommie Anderberg		Stämman	2018
Klara Fogelmark		Stämman	2018
Magnus Tove		Stämman	2018

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gitarren 1 i Lunds kommun med 103 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1992 och 1993. Fastighetens adress är Flygelvägen i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k
30	31	31	11

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	55	60

Total bostadsarea:

8 862 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

8

Förvaltning/organisationsanslutning

Dialog Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 682 tkr och planerat underhåll för 1 774 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsens förslag till avsättning till föreningens yttre fond framgår av resultatdispositionen. Avsättning för verksamhetsåret 2017 sker med 113 kr/kvm.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 juni 2017. Styrelsen har hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets negativa resultat beror bland annat på att föreningen haft stort planerat underhåll i samband med bland annat installationen av värmepumpar men på grund av ytterligare lägre räntekostnader så är det negativa resultatet inte stort. Efter avsättning och ianspråktagande av yttre fonden så gör föreningen ett positivt resultat enligt nedanstående resultat och ställning.

Föreningen har under året fortsatt med bytet av det gasbaserade uppvärmningssystemet till luft/vatten-värmepumpar. Detta är nu aktiverat i balansräkningen och kommer att skrivas av på 50 år.

Som tidigare nämnts så kommer det att medföra både miljömässiga och ekonomiska vinster, det sistnämnda i form av lägre driftskostnader.

Det negativa balanserade resultatet kommer att arbetas bort framöver och härrör från de icke underhållsfondsbaseade fasadrenoveringarna föreningen tvingades att genomföra 2014 på grund av undermåligt tegel från tiden då husen uppfördes. Tegel beräknas annars normalt ha en hållbarhet på minst 70 år.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	8 783	8 873	8 776	8 676	8 593
Årets resultat	- 333	286	- 59	- 3 979	607
Resultat efter fondförändringar	440	3	- 423	- 4 669	30
Balansomslutning	96 524	97 417	98 427	88 971	92 116
Soliditet %	12,3%	12,5%	12%	14%	17%
Likviditet %	498%	593%	488%	241%	491%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	870	870	870	870	862
Bränsletillägg, kr / kvm	73	79	79	79	79
Driftskostnad, kr / kvm	381	408	410	414	368
Ränta, kr / kvm	175	219	233	263	297
Underhållsfond, kr / kvm	917	885	844	766	722
Lån, kr / kvm	9 365	9 464	9 514	8 426	8 395

Årsavgifter

Föreningen har oförändrad årsavgift för 2017. Årsavgiften höjdes med 1 % 2018.

8

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2017 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har under 2017 haft följande avtal:

Dialog Redovisning AB	Ekonomisk förvaltning
Sveriges BostadsrättsCentrum	Teknisk förvaltning
H13G Access AB	Mobiltelefonantenn
Com Hem	Kabel Tv
Kone AB	Hissar
Kraftringen Nät	El & Gas
Ownit	Bredband
HD LandScape	Utemiljö
ACE	Ventilation
Garanti-Städ	Trappstädning

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Nytt värmesystem

Under hösten avslutades andra och sista etappen av bytet till nytt värmesystem baserat på luft/vattenvärmepumpar och flerbostadshusen fick en 30-procentig sänkning av sina bränsletillägg.

En stor del av styrelsens arbete har även under detta år upptagits av värmeprojektet pga att den ursprungliga projektledaren och förvaltaren gick i konkurs. Föreningen har sparat in ca 200 000 kronor i projektledningskostnader under det gångna året genom att ordförande själv tagit hand om projektledningen.

Taktvätt

I en andra etapp av taktvätten på området så tvättades taken på radhusen och efterbehandlades med anti-algmedel, trasiga takpannor byttes ut och hängränorna runt husen rensades.

Belysning

Föreningen har under året fortsatt att arbeta med att ta fram ny LED-belysning i området. Fasadarmaturer vid entréerna har successivt fortsatt att bytas ut där de gått sönder eller det varit andra problem och ljuskällorna har ersatts med LED.

Parkeringar

Gästparkeringssystemet togs över av parkeringsbolag och en p-automat installerades på området för att skapa en bättre ordning på parkeringarna vilket gav ett snabbt positivt resultat med betydligt fler lediga gästparkeringsplatser.

Utemiljö

Lekplatsen fick ny sand, gungorna byttes ut och staketet runt om förstärktes utåt vägen med ytterligare brädrader som säkerhetsåtgärd för småbarnen.

Efter förhandlingar kompengades föreningen av trädgårdsfirman med kostnadsfri höstplantering av alla krukor och trädklippning i området på grund av något eftersatt skötsel av utemiljön under sommaren.

Miljön runt flerbostadshusens värmepumpsanläggningar sågs över och åtgärder vidtogs för att skärma av mellan boendes intilliggande uteplatser och värmeanläggningarna på föreningens gemensamma ytor.

8

Trapphusen

I en andra etapp målades tre av trapphusen i flerbostadshusen om och de återstående trapphusen kommer att göras vid efter behov.

Byte av fläktkåpor i flerbostadshusen

Byte till nya fläktkåpor i köken i flerbostadshusen har under året fortsatt skett löpande efter behov och inrapportering från fläktfirman i samband med ventilationskontrollen samt efter rapportering från boende.

Teknisk förvaltning

Föreningen fortsatte anlita vaktmästartjänsten hos det nya förvaltningsbolaget men valde att avstå från att fortsätta köpa in den tekniska delen av fastighetsförvaltningen då den inte fungerade som förväntat och har fortsatt arbetat med att ta fram bästa möjliga lösningar för föreningen ur både ekonomisk och teknisk synvinkel. Föreningen har genom detta arbete sparat in ca 10 000 kr i månaden sedan juni 2017.

Snöröjning i egen regi

För fjärde året körde föreningen snöröjning helt i egen regi vilket lett till bättre halkbekämpning och ordentligt minskade kostnader även med hänsyn taget till kostnaderna för investeringen i snöröjningsmaskinen.

Omläggning av lån

Styrelsen har fortsatt att arbeta aktivt för att sänka räntekostnaderna för befintliga lån, vilket inneburit ytterligare besparingar det gångna året trots ökad amortering.

Lokaluthyrningar, gym och kolonier

Under året administrerades 11 uthyrningsdagar utöver våra medlemssammankomster. Det såldes sex gymkort, familjekort och enskilda, och kolonilottsområdet hyste under året sex stycken kolonier.

Medlemssammankomster och andra möten

Under året anordnades utöver stämman, en vårfixardag och en glöggafton.

Styrelsen har utöver 12 ordinarie styrelsemöten avhållit ett antal extra arbetsmöten med anledning av projektet med det nya värmesystemet samt för framtagande av nya förvaltningsavtal.

Sommarjobb

Under ett par sommarveckor jobbade några studerande ungdomar som är boende i föreningen med att högtryckstvätta plattor i området.

Genom att engagera våra egna ungdomar inom föreningen för dessa delar av nödvändigt underhållsarbete kunde vi hålla kostnaderna nere och sparade in ca 80 000 kr jämfört med om tjänsten skulle köpts in utifrån.

Vi som arbetat i styrelsen under det gångna året vill tacka alla medlemmar i vår förening som bidragit till en vänlig och trivsamt boendemiljö!

Styrelsen
Brf Gitarren

§

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 993 008	7 839 904	-4 898 680	285 699	12 219 931
Disposition av föregående års resultat:		282 357	3 342	-285 699	0
Årets resultat				-333 398	-333 398
Belopp vid årets utgång	8 993 008	8 122 261	-4 895 338	-333 398	11 886 533

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 895 338
årets resultat före fondförändring	- <u>333 398</u>
Summa underskott	- 5 228 736

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning	- 1 000 000
Ianspråktagande av fond	<u>1 773 761</u>
att balansera i ny räkning	- 4 454 975

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

D

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelsens intäkter	1, 2	8 719 581	8 720 314
Övriga rörelseintäkter	3	22 039	28 714
Summa rörelseintäkter		8 741 620	8 749 028
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-5 831 386	-5 179 061
Externa rörelsekostnader	7	-21 176	-8 486
Personalkostnader	8	-561 696	-411 277
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 142 048	-968 478
Summa rörelsekostnader		-7 556 305	-6 567 303
Rörelseresultat		1 185 315	2 181 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31 972	44 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 550 686	-1 940 203
Summa finansiella poster		-1 518 714	-1 896 027
Resultat efter finansiella poster		-333 398	285 699
Resultat före skatt		-333 398	285 699
Årets resultat		-333 398	285 699

8

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	88 119 332	80 347 689
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	219 836	337 836
Inventarier, verktyg och installationer	14	0	0
Pågående arbete	15	0	6 864 193
Summa materiella anläggningstillgångar		88 339 168	87 549 718
Summa anläggningstillgångar		88 339 168	87 549 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155	0
Övriga fordringar		14 196	53 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	209 518	146 780
Summa kortfristiga fordringar		223 869	200 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 960 516	9 667 406
Summa kassa och bank		7 960 516	9 667 406
Summa omsättningstillgångar		8 184 385	9 867 639
SUMMA TILLGÅNGAR		96 523 553	97 417 357
			8

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		8 993 008	8 993 008
Fond för yttre underhåll		8 122 261	7 839 904
Summa bundet eget kapital		17 115 269	16 832 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 895 338	-4 898 680
Årets resultat		-333 398	285 699
Summa fritt eget kapital		-5 228 736	-4 612 981

Summa eget kapital

11 886 533 12 219 931

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	83 333 484	83 873 876
Kortfristig del av långfristiga skulder		-441 272	-341 272
Summa långfristiga skulder		82 892 212	83 532 604

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		441 272	341 272
Leverantörsskulder		183 491	196 976
Övriga kortfristiga skulder	20	89 936	89 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 030 109	1 037 149
Summa kortfristiga skulder		1 744 808	1 664 822

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 523 553 97 417 357

§

Noter

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 14 262 474 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll / underhållsfond

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

Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader, enligt styrelsens förslag till resultatdisposition redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,83 % av anskaffningsvärdet från och med 2014 enligt K 2.
Värmepump	2 % (50 år)
Maskiner och inventarier	20 % (5 år)

8

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	8 357 629	8 410 044
Hyror, lokaler	30 275	29 920
Hyror, garage	201 300	199 100
Hyror, p-platser	118 378	70 200
Hyror, övriga	12 000	12 000
	8 719 582	8 721 264

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

	2017	2016
Hyres- och avgiftsbortfall	0	-950
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	0
	0	-950

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2017	2016
Övriga intäkter	15 950	20 953
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-61	-54
Faktureringsavgifter	100	400
Gym, lokaluthyrning och kolonilotter	6 050	7 415
	22 039	28 714

Not 4 Reparationer

	2017	2016
Fritidslokal	5 781	16 649
Tvättstugor	70 562	57 384
Vatten / Avlopp	25 473	23 748
Värme	62 015	26 791
Ventilation	25 430	208 072
Elinstallationer	80 545	63 773
Dörrar och portar	4 166	3 543
Hissar	79 153	60 820
Övriga reparationer, utemiljö	160 122	72 622
Lås, porttelefon	14 524	17 192
Garage och P-platser	15 422	46 799
Soprum	931	0
Tak, Fönster, Balkonger	137 549	0
	681 673	597 393

8

Not 5 Planerat underhåll

	2017	2016
Bostäder	1 773 760	967 643
	1 773 760	967 643

Not 6 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsförsäkring	91 151	88 900
Arvode förvaltning	201 852	205 250
Kabel-TV	97 935	96 168
IT-kostnader	111 072	112 730
Juridiska kostnader	6 000	9 000
Revisionsarvode, externt	13 938	15 000
Fastighetsskötsel	404 255	425 787
Trädgårdsskötsel	256 301	272 934
Obligatoriska besiktningar	1 306	17 478
Snöröjning	16 512	23 058
Förbrukningsmaterial	34 603	44 413
Förbrukningsinventarier	49 638	24 134
Vatten	293 676	253 839
El	465 102	321 800
Uppvärmning	361 407	623 189
Sophantering	161 466	162 844
Städning	204 164	199 818
Övriga administrationskostnader	29 399	34 459
Drift och förbrukning, övrigt	127 127	249 365
Försäkring maskiner	3 423	3 335
Fastighetsskatt	445 625	430 524
	3 375 952	3 614 025

Not 7 Övriga kostnader

	2017	2016
Kontorsmaterial	8 150	3 637
Bankkostnader	4 606	4 849
Datakommunikation	8 420	0
	21 176	8 486

§

Not 8 Personalkostnader

	2017	2016
Lön övrig personal, adm, snöjour, sommarjobbare	274 017	168 340
Styrelsearvode	130 292	132 900
Sociala kostnader	126 349	85 315
Övriga personalkostnader	31 038	24 723
	561 696	411 278

Erhållna statliga bidrag är avräknat mot sociala avgifter och lönekostnader.
41.472 kr 2017 och 124.416 kr 2016.

Not 9 Ränteintäkter

	2017	2016
Ränteintäkter	31 956	43 984
Övriga ränteintäkter	16	192
	31 972	44 176

Not 10 Räntekostnader

	2017	2016
Räntekostnader, fastighetslån	1 550 686	1 940 203
	1 550 686	1 940 203

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	102 184 840	102 184 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 184 840	102 184 840
Ingående avskrivningar	-25 607 331	-24 759 197
Årets avskrivningar	-848 134	-848 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 455 465	-25 607 331
Utgående redovisat värde	75 729 375	76 577 509
Taxeringsvärden byggnader	65 654 000	65 654 000
Taxeringsvärden mark	43 928 000	43 928 000
	109 582 000	109 582 000
Bokfört värde mark	3 770 180	3 770 180
	3 770 180	3 770 180

9

Not 12 Värmepumpsanläggning

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets aktivering	8 795 691	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 795 691	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-175 914	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 914	0
Utgående redovisat värde	8 619 777	0

Not 13 Maskiner

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	590 000	590 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 000	590 000
Ingående avskrivningar	-252 164	-134 164
Årets avskrivningar	-118 000	-118 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-370 164	-252 164
Utgående redovisat värde	219 836	337 836

Not 14 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 720	11 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 720	11 720
Ingående avskrivningar	-11 720	-9 376
Årets avskrivningar	0	-2 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 720	-11 720
Utgående redovisat värde	0	0

Not 15 Pågående arbete

	2017-12-31	2016-12-31
Värmepumpar, ventilation	0	6 864 193
	0	6 864 193

6

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel TV	14 302	24 461
Upplupna bredbandskostnader	27 768	27 768
Pensionspremie	1 000	1 000
Försäkring	92 748	91 151
Försäkring maskin	2 450	2 400
ACE energi & Klimat	71 250	0
	209 518	146 780

Not 17 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	2,31	2019-09-25	6 715 010	6 815 010
Swedbank Hypotek	1,77	2020-06-17	10 041 820	10 233 092
Swedbank Hypotek	1,93	2026-09-25	10 550 000	10 600 000
Swedbank Hypotek	2,06	2022-09-23	11 262 500	11 262 500
Swedbank Hypotek	1,75	2023-02-24	11 544 342	11 544 342
Swedbank Hypotek	0,84	2018-01-28	12 900 000	13 000 000
Swedbank Hypotek	1,71	2020-09-25	10 129 832	10 129 832
Swedbank Hypotek	2,68	2025-06-18	10 000 000	10 000 000
			83 143 504	83 584 776

Årets amortering	441 272	341 272
------------------	---------	---------

Amortering av lån år 1	441 272 kr
Amortering av lån år 2-5	1 765 088 kr
Amortering av lån år 6 -	80 937 144 kr

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken Finans	2,9	189 980	289 100
		189 980	289 100

Not 19 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	98 881 000	98 881 000
	98 881 000	98 881 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

4

2/

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskuld	37 444	30 285
Övriga skulder	52 492	59 140
	89 936	89 425

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	155 316	176 824
Upplupna elkostnader	77 214	28 770
Upplupna vattenavgifter	24 569	21 591
Upplupna värmekostnader	0	71 507
Upplupna kostnader för renhållning	13 590	13 201
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Förutbetalda hyror och avgifter	638 505	655 891
Upplupna sociala avgifter	53 000	54 865
Arvode	1 000	0
Upplupet retroaktivt värmetillägg	52 415	0
	1 030 109	1 037 149


Lund den 6 maj 2018


Ingvar Ekstrand


Magnus Jönberg


Maria Norén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-06


Tommy Wall
Revisor


Thomas Anvelid / Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gitarren i Lund org.nr 716439-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gitarren i Lund för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

8

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 Brf Gitarren i Lund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9/5 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anveid
Auktoriserad revisor

Tommy Wall
Förtroendevald revisor