

ÅRSREDOVISNING

2018

BRF GITARREN

LUND



Styrelsen för Brf Gitarren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		Utsedd av	Vald t.o.m.
<u>Ordinarie ledamöter</u>			årsstämman
Ingvar Ekstrand		Stämman	2019
Magnus Tingberg		Stämman	2019
Maria Norén		Stämman	2020
Joachim Ståhl		Stämman	2020
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Annika Ekstrand		Stämman	2019
Sharooz Gohar		Stämman	2019
Lovisa Engdahl		Stämman	2019
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Tommy Wall	För. Revisor	Stämman	2019
Ernst & Young	Aukt. revisor	Stämman	2019
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Gustav Andersson		Stämman	2019
<u>Valberedning</u>			
Tommie Anderberg		Stämman	2019
Magnus Tove		Stämman	2019

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.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

C

ee

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 863 tkr och planerat underhåll för 1 074 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 4 juni 2018. Styrelsen har hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

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)

	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	8 697	8 783	8 873	8 776	8 676
Årets resultat	148	- 333	286	- 59	- 3 979
Resultat efter fondförändringar	221	440	3	- 423	- 4 669
Balansomslutning	96 134	96 524	97 417	98 427	88 971
Soliditet %	12,5%	12,3%	12,5%	12%	14%
Likviditet %	519%	498%	593%	488%	241%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	879	870	870	870	870
Bränsletillägg, kr / kvm	55	73	79	79	79
Driftskostnad, kr / kvm	366	381	408	410	414
Ränta, kr / kvm	172	175	219	233	263
Underhållsfond, kr / kvm	829	917	885	844	766
Lån, kr / kvm	9 345	9 365	9 464	9 514	8 426

Årsavgifter

Föreningens årsavgift höjdes med 1 % 2018. Årsavgiften lämnades oförändrad för 2019.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2018 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har under 2018 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
Ownit	Bredband
HD LandScape	Utemiljö
Öhmangruppen Svenska AB	Ventilation
Garanti-Städ	Trappstädning

L

ca

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Taktvätt

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

Belysning

Föreningen har under året fortsatt att arbeta med att ta fram ny LED-belysning i området. Samtliga armaturer vid entréerna till radhusen som går på den gemensamma elen och ytterligare stolpbelysning i området byttes ut mot LED.

Runt området bakom gemensamhetslokalen installerades ljuspollare för att öka trivseln och bättra på ljussättningen.

Utemiljö

Lekplatsen fräschades upp, utökades och fick ny lekutrustning samt en sittplats med bord. En sandlåda mellan husen som mest användes som kattlåda togs bort och en ny sandlåda med baksand för de yngre barnen anlades istället vid den stora lekplatsen.

Runt bandyplanen byttes det gamla trasiga staketet mot ett nytt och rejälare trästaket.

En del sättningar i stenlagda ytor på området och trappstegen vid radhusentréerna åtgärdades.

Samtliga pergolor renoverades och resterande ruttet trä byttes ut. Ommålningarna utfördes av ferielediga studerande ungdomar i föreningen. Se mer under rubriken ”Sommarjobb”.

I området bakom gemensamhetslokalen glesades buskagen ur och träden beskars för att öppna upp för att öka trivsel och säkerhet.

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

Efter förhandlingar kompensterades föreningen av trädgårdsfirman med ersättning för eftersatt skötsel av utemiljön under sommaren med ca 40 000 kr. Styrelsen har under året arbetat med att ta fram en ny och bättre lösning för skötseln av utemiljön.

Cykelrensning

Under våren genomfördes en cykelrensning i området för att öka åtkomsten och få bort onödigt skräp i cykelförråden.

Trapphus

I en tredje etapp målades två av trapphusen i flerbostadshuset om och de återstående trapphusen kommer att göras vid efter behov.

Förrådsk

Då ett stort antal trädgårdsförrådsk var i dåligt skick byttes dessa ut mot nya plåttak.

Byte av flätkåpor i flerbostadshuset

En ny OVK genomfördes och byten till nya flätkåpor i köken i flerbostadshuset har under året fortsatt skett efter behov och inrapportering från flätkfirman i samband med ventilationskontrollerna

Energideklaration

Efter byte av värmesystem från gas till luft/vatten så genomfördes en ny energideklaration med betydligt bättre resultat än den gamla.

←

96

Teknisk förvaltning

Föreningen fortsatte anlita vaktmästartjänsten från befintligt förvaltningsbolag men valde att fortsätta avstå från att köpa in den tekniska delen av förvaltningen. Istället har föreningen valt att köpa in tekniska förvaltningstjänster såsom lägenhetsbesiktningar och underhållsplan separat från ett annat företag. Föreningen har genom detta arbete sparat in ca 18 000 kr i månaden även under 2018.

Ekonomisk förvaltning

På grund av att föreningens ekonomiske förvaltare skulle gå i pension så har styrelsen under året arbetat med att ta fram en ny ekonomisk förvaltare som tog över vid årsskiftet.

Genom att förhandla fram nya avtal för ekonomisk förvaltning och skötsel av utemiljö har föreningen fått sänkta kostnader för dessa med sammanlagt drygt 158 000 kr per år.

Snöröjning i egen regi

För femte året i rad 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.

Lokaluthyrningar, gym och kolonier

Under året administrerades sju uthyrningar utöver våra medlemssammanskomster. Det såldes åtta gymkort, familjekort och enskilda, och kolonilottsområdet hyste under året åtta stycken kolonier.

Medlemssammanskomster och andra möten

Under året anordnades utöver stämman, en vårfixardag och en glöggafton. Under sommaren hölls en invigning av den nya lekplatsen och på höstkanten anordnades ett medlemsmöte med föredrag om trädbeskrifning och balkongväxtlighet.

Styrelsen har utöver 11 ordinarie styrelsemöten avhållit ett antal extra arbetsmöten med anledning av framtagande av nya förvaltningsavtal.

Sommarjobb

Under ett par sommarveckor jobbade några studerande som är boende i föreningen med att bland annat måla om alla våra pergolor och högtryckstvätta och efterbehandla markplattor i området.

Förutom möjligheten att erbjuda sommarjobb till ungdomar boende i föreningen kunde föreningen även detta år sänka kostnaderna för nödvändigt underhållsarbete med ca 70 000 kr jämfört med om tjänsterna köpts in utifrån.

Personalkostnader och underhåll

En stor del av det som redovisas under personalkostnader i årsredovisningen utgörs av kostnader som egentligen skulle sortera under underhåll och driftskostnader om tjänsterna 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

C

96

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 993 008	8 122 261	-4 895 338	-333 398	11 886 533
Disposition av föregående års resultat:		-773 761	440 363	333 398	0
Årets resultat				147 563	147 563
Belopp vid årets utgång	8 993 008	7 348 500	-4 454 975	147 563	12 034 096

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 454 975
årets resultat före fondförändring	<u>147 563</u>
Summa underskott	- 4 307 412

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning	- 1 000 000
Ianspråktagande av fond	<u>1 073 909</u>
att balansera i ny räkning	- 4 233 503

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

⤵

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Rörelsens intäkter	1, 2	8 640 528	8 719 581
Övriga rörelseintäkter	3	56 293	22 039
Summa rörelseintäkter		8 696 821	8 741 620
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-5 182 911	-5 831 386
Externa rörelsekostnader	7	-6 288	-21 176
Personalkostnader	8	-719 873	-561 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 142 048	-1 142 048
Summa rörelsekostnader		-7 051 120	-7 556 305
Rörelseresultat		1 645 701	1 185 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26 764	31 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 524 902	-1 550 686
Summa finansiella poster		-1 498 138	-1 518 714
Resultat efter finansiella poster		147 563	-333 398
Resultat före skatt		147 563	-333 398
Årets resultat		147 563	-333 398

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	87 095 284	88 119 332
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	101 836	219 836
Summa materiella anläggningstillgångar		87 197 120	88 339 168
Summa anläggningstillgångar		87 197 120	88 339 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	155
Övriga fordringar		18 352	14 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	141 149	209 518
Summa kortfristiga fordringar		159 502	223 869
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 777 533	7 960 516
Summa kassa och bank		8 777 533	7 960 516
Summa omsättningstillgångar		8 937 034	8 184 385
SUMMA TILLGÅNGAR		96 134 154	96 523 553

↳

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 993 008	8 993 008
Fond för yttre underhåll		7 348 500	8 122 261
Summa bundet eget kapital		16 341 508	17 115 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 454 975	-4 895 338
Årets resultat		147 563	-333 398
Summa fritt eget kapital		-4 307 412	-5 228 736
Summa eget kapital		12 034 095	11 886 533
Långfristiga skulder			
	15, 16,		
Skulder till kreditinstitut	17	82 818 092	83 333 484
Kortfristig del av långfristiga skulder		-441 272	-441 272
Summa långfristiga skulder		82 376 820	82 892 212
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		441 272	441 272
Leverantörsskulder		270 483	183 491
Skatteskulder		38 334	37 444
Övriga kortfristiga skulder		68 711	52 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	904 439	1 030 109
Summa kortfristiga skulder		1 723 239	1 744 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 134 154	96 523 553

⌋

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

Gjorda reparationer som är underhåll benämns som planerat underhåll. Övrigt är löpande reparationer.

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)

⤵

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	8 276 060	8 357 629
Hyror, lokaler	30 788	30 275
Hyror, garage	202 500	201 300
Hyror, p-platser	119 180	118 378
Hyror, övriga	12 000	12 000
	8 640 528	8 719 582

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

	2018	2017
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	0	0
	0	0

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	2018	2017
Övriga intäkter	41 377	15 950
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-79	-61
Faktureringsavgifter	300	100
Gym, lokaluthyrning och kolonilotter	11 310	6 050
Försäkringsersättningar	3 385	0
	56 293	22 039

Not 4 Reparationer

	2018	2017
Fritidslokal	2 405	5 781
Tvättstugor	59 848	70 562
Vatten / Avlopp	97 341	25 473
Värme	99 752	62 015
Ventilation	69 371	25 430
Elinstallationer	81 571	80 545
Dörrar och portar	1 406	4 166
Hissar	61 742	79 153
Övriga reparationer, utemiljö	252 345	160 122
Lås, porttelefon	67 499	14 524
Garage och P-platser	6 998	15 422
Soprum	15 196	931
Tak, Fönster, Balkonger	47 115	137 549
	862 589	681 673

↪

Not 5 Planerat underhåll

	2018	2017
Bostäder	1 073 909	1 773 760
	1 073 909	1 773 760

Not 6 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkring	84 475	91 151
Arvode förvaltning	205 272	201 852
Kabel-TV	57 253	97 935
IT-kostnader	111 072	111 072
Juridiska kostnader	10 800	6 000
Revisionsarvode, externt	14 500	13 938
Fastighetsskötsel	395 889	404 255
Trädgårdsskötsel	240 339	256 301
Obligatoriska besiktningar	10 441	1 306
Snöröjning	13 045	16 512
Förbrukningsmaterial	17 935	34 603
Förbrukningsinventarier	15 502	49 638
Vatten	293 137	293 676
El	760 363	465 102
Uppvärmning	0	361 407
Sophantering	156 239	161 466
Städning	209 271	204 164
Övriga administrationskostnader	42 957	29 399
Drift och förbrukning, övrigt	151 823	127 127
Försäkring maskiner	3 575	3 423
Fastighetsskatt	452 526	445 625
	3 246 414	3 375 952

Not 7 Övriga kostnader

	2018	2017
Kontorsmaterial	0	8 150
Bankkostnader	4 600	4 606
Datakommunikation	1 688	8 420
	6 288	21 176

2

Not 8 Personalkostnader

	2018	2017
Lön övrig personal, adm, snöjour, sommarjobbare, projektledning.	391 165	274 017
Styrelsearvode	137 400	130 292
Sociala kostnader	165 271	126 349
Övriga personalkostnader	26 037	31 038
	719 873	561 696

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

Not 9 Ränteintäkter

	2018	2017
Ränteintäkter	26 764	31 956
Övriga ränteintäkter	0	16
	26 764	31 972

Not 10 Räntekostnader

	2018	2017
Räntekostnader, fastighetslån	1 524 902	1 550 686
	1 524 902	1 550 686

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	102 184 840	102 184 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 184 840	102 184 840
Ingående avskrivningar	-26 455 465	-25 607 331
Årets avskrivningar	-848 134	-848 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 303 599	-26 455 465
Utgående redovisat värde	74 881 241	75 729 375
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

C

7

Not 12 Värmepumpsanläggning

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 795 691	0
Årets aktivering	0	8 795 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 795 691	8 795 691
Ingående avskrivningar	-175 914	0
Årets avskrivningar	-175 914	-175 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 828	-175 914
Utgående redovisat värde	8 443 863	8 619 777

Not 13 Maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	590 000	590 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 000	590 000
Ingående avskrivningar	-370 164	-252 164
Årets avskrivningar	-118 000	-118 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 164	-370 164
Utgående redovisat värde	101 836	219 836

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel TV	14 590	14 302
Upplupna bredbandskostnader	27 768	27 768
Pensionspremie	1 000	1 000
Försäkring	95 301	92 748
Försäkring maskin	2 490	2 450
Öhmangruppen Svenska AB	0	71 250
	141 149	209 518

C

Not 15 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	2,31	2019-09-25	6 615 010	6 715 010
Swedbank Hypotek	1,77	2020-06-17	9 850 548	10 041 820
Swedbank Hypotek	1,93	2026-09-25	10 500 000	10 550 000
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	0,762	2019-01-28	12 825 000	12 900 000
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
			82 727 232	83 143 504

Årets amortering			416 272	341 272
------------------	--	--	---------	---------

Skulder som förfaller inom 1 år	441 272 kr
Skulder som förfaller senare än 5 år	80 520 872 kr

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som den har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då det bedömts att detta ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning. Föreningen anser att det utifrån dess ekonomiska ställning inte finns en väsentlig risk för att lånen inte kommer att kunna omsättas vid förfall.

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken Finans	2,15	90 860	189 980
		90 860	189 980

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	98 881 000	98 881 000
	98 881 000	98 881 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	166 266	155 316
Upplupna elkostnader	80 662	77 214
Upplupna vattenavgifter	25 500	24 569
Upplupna kostnader för renhållning	13 218	13 590
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Förutbetalda hyror och avgifter	512 273	638 505
Upplupna sociala avgifter	61 207	53 000
Arvode	0	1 000
Upplupet retroaktivt värmetillegg	0	52 415
Axcell faktura	30 813	0
	904 439	1 030 109

Lund den 10 maj 2019



Ingvar Ekstrand



Magnus Tingberg


Maria Norén


Joachim Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2019


Tommy Wall
Revisor


Erik Mauritzson / Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund, org.nr 716439-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 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.

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 misstag. 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 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund för år 2018 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 17/5 2019

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Tommy Wall
Förtroendevald revisor