

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Gottfridsberg i Linköping

Org.nr 769617-3736

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01- 2019-12-31**

Föreningens 13:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har den 13 januari 2010 förvärvat fastigheten Ogräset 1 i Linköpings kommun.

Lagfart erhöles den 8 februari 2010.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i nio våningar med totalt 63 bostadsrätter. Den totala boytan är cirka 6 618 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 69 parkeringsplatser i garage och två gästparkeringar på gården. Tio av garageplatserna är utrustade med ladd-boxar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Garantiarbete avseende fasad genom JM:s försorg (färgsläpp).
- Kontroll avseende fuktstatus i ytterväggar (ingen fukt funnen).
- Besiktning av ytterväggar och fönsterbläck.
- 

2018

- Målning och komplettering av utemöbler.
- Installation av 10 laddningsstationer för el- elhybridbilar.
- Rengöring av ventilationskanaler och justering av flödet i dessa.
- Montering av säkerhetspeglar vid garageutfarer.



2017

- Målning av entréer och gångar till garagen.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd u a.
- Garantiarbeten avseende spruckna kakelplattor i badrum färdigt.
- Reparation och underhållsåtgärder på delar av värmesystemet där en leverantör svarat för vissa kostnader och föreningen för andra delar.

2016

- Montering av lås på de två grindarna som via trappor leder upp till gräsyrtorna bakom husen.
- Målning och åtgärder m a a mindre fuktskada i garage och cykelförråd.

2015

- Garantiarbeten avseende takpapp över garage och cykelrum genom JM försorg.
- Nytt avtal med Telia avseende bredbandsrelaterade tjänster. Den nya lösningen har bl. a inneburit en modernisering av installerad utrustning samt förbättrade prestanda, överföringshastigheten har höjts nominellt från 10/10 till 100/100 Mbit/sekund.

2014

- Omläggning av plattgångar.
- Komplettering i rabatter avseende buskar och jord.
- Komplettering av grillplatsen med bland annat fler sittplatser.
- Två utvändiga trappor mot grönytan på baksidan.
- Garantiarbeten avseende fasad närmast markytan genom JM försorg.
- Garantiarbeten avseende läckande garagetak har skett genom JM försorg.
- Garantiarbeten utförda på värmeanläggningen.
- Hjärtstartare inköpt.

Styrelsen bedömer att inga större underhållsarbeten behöver utföras under den närmaste tiden. Dock kommer några kvarstående garantiarbeten att utföras av JM (garagetak och fasad).

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telia.

Under 2013 höjdes årsavgifterna för bostäder med 3 %. Föreningen gick då tillbaka till den ekonomiska planen och höjde avgifterna enligt denna. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 586 kr/m<sup>2</sup>. Ingen höjning gjordes under åren 2014-2019. Med anledning av föreningens goda ekonomi planeras inga höjningar av årsavgifterna inom den närmaste tiden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 004 322 kr. Under året har föreningen amorterat 260 000 kr. En extra amortering har gjorts på 3 500 000 kr.

Årets resultat blev en vinst med 743 471 kr.



## Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magnus Engdahl, ordförande  
Ulf Hallqvist, vice ordförande  
Anders Narbrink, sekreterare  
Lena Widén, ledamot  
Marie Palmér, ledamot  
Jan Lundgren, suppleant  
Anders Wahl, suppleant

I tur att avgå ur Styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsemötena Magnus Engdahl, Ulf Hallqvist, Anders Wahl, Jan Lundgren och Marie Palmér.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter Magnus Engdahl, Marie Palmér och Ulf Hallqvist. Tecknas av två i förening.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 108 stycken (115). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen, är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under verksamhetsåret har 4 st. överlåtelser skett.

Revisor har varit Christina Cederlöf från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2019.

Valberedningen har bestått av Gunilla Sleman, Claes Nordén och Billy Palmqvist.

Hela styrelsen har under verksamhetsåret fungerat som KUL-kommitté. Fritidsaktiviteter som anordnats under året är julkaffe med information och mingel den 10 december.

Kurser och konferenser

- Anders Narbrink har genomgått HSB kurs avseende styrelsearbete.
- Anders Wahl har genomgått kurs avseende systematiskt brandskydd.

Vicevärdsuppgifterna har fördelats inom styrelsen.

Bostadsrättsföreningen har ingen anställd personal. Avtal finns med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen och med HSB Boservice AB vad gäller den tekniska skötseln.



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	4 531	4 558	4 548	45 48	4 562
Rörelseresultat (tkr)	1 221	1 238	1 302	1 613	1 582
Resultat efter finansiella poster (tkr)	743	706	755	777	502
Balansomslutning (tkr)	203 464	206 499	206 484	207 061	208 819
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 082	1 059	1 042	1 121	944
Soliditet (%)	81,37	79,82	79,48	78,89	77,86

### Definitioner av nyckeltalen:

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 996 000	78 779 000	1 058 500	5 281 934	706 490	164 821 924
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				706 490	-706 490	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			23 000	- 23 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll						0
Årets resultat					743 471	743 471
Belopp vid årets utgång	78 996 000	78 779 000	1 081 500	5 965 424	743 471	165 565 395

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	5 965 424
Årets resultat	743 471
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>6 708 895</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

6 708 895

Balanseras i ny räkning

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.







HSB - dfr mjllgheterna bor

Brf Gottfridsberg i Linköping  
Org nr 769617-3736

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 530 583	4 557 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 484	18 978
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 540 067</b>	<b>4 576 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 510 456	-1 656 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 383	-164 475
Personalkostnader och arvode	Not 6	-217 429	-109 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 413 048	-1 408 308
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 319 316</b>	<b>-3 338 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 220 751</b>	<b>1 238 178</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 309	3 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 589	-534 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-477 280</b>	<b>-531 688</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>743 471</b>	<b>706 490</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>743 471</b>	<b>706 490</b>



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	201 804 589	203 217 637
	201 804 589	203 217 637

*Summa materiella anläggningstillgångar*

201 804 589	203 217 637
-------------	-------------

**Summa anläggningstillgångar**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 9	638 430	587 984
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	21 220	92 975
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*

659 651	680 959
---------	---------

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	2 600 000
--------	-----------	-----------

*Summa kortfristiga placeringar*

1 000 000	2 600 000
-----------	-----------

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12	2	97
--------	---	----

*Summa kassa och bank*

2	97
---	----

**Summa omsättningstillgångar**

1 659 652	3 281 056
-----------	-----------

**Summa tillgångar**

203 464 241	206 498 693
-------------	-------------





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769617-3736

Brf Gottfridsberg i Linköping

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

157 775 000

157 775 000

Fond för yttre underhåll

1 081 500

1 058 500

*Summa bundet eget kapital*

158 856 500

158 833 500

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 965 424

5 281 934

Årets resultat

743 471

706 490

*Summa fritt eget kapital*

6 708 895

5 988 424

**Summa eget kapital**

165 565 395

164 821 924

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

36 744 322

40 504 312

*Summa långfristiga skulder*

36 744 322

40 504 312

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

260 000

260 000

Leverantörsskulder

262 993

340 990

Skatteskulder

135 428

129 547

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

0

43 896

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

496 103

398 024

*Summa kortfristiga skulder*

1 154 524

1 172 457

**Summa skulder**

37 898 846

41 676 769

**Summa eget kapital och skulder**

203 464 241

206 498 693





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	743 471	706 490
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 413 048	1 408 308
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 156 519</u>	<u>2 114 798</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	116 148	-117 303
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-17 933	67 884
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 254 734</u>	<u>2 065 380</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-94 844
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>-94 844</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 759 990	-760 010
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-3 759 990</u>	<u>-760 010</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 505 256</b>	<b>1 210 526</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 143 676</b>	<b>1 933 150</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 638 420</b>	<b>3 143 676</b>







## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Föreningens byggnader skrivs årligen av med 0,88 %.

Föreningens markanläggning skrivs årligen av med 5 % respektive 10 %

12 185 Tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.





Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 872 230	3 876 696
	Hysesintäkt garage och bilplatser	448 326	454 999
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	55 627	73 353
	Årsavgift konsumtionsavgift el	3 400	1 367
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	151 000	151 200
		<u>4 530 583</u>	<u>4 557 615</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	9 484	18 978
		<u>9 484</u>	<u>18 978</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-84 809	-235 517
	Reparationer, försäkringsärende	-13 241	0
	El	-165 938	-170 047
	Uppvärmning	-385 244	-409 803
	Vatten	-99 977	-104 760
	Renhållning	-86 487	-92 843
	TV, bredband, iptelefoni	-165 550	-165 548
	Hissar serviceavtal & besiktning	-58 586	-56 371
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-191 455	-201 486
	Försäkringar	-71 609	-69 976
	Fastighetsskatt	-70 324	-65 104
	Planerat underhåll	0	-5 000
	Övriga driftskostnader	-117 236	-79 568
		<u>-1 510 456</u>	<u>-1 656 022</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-13 050	-12 231
	Förvaltningskostnader	-86 916	-84 023
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 089	-12 514
	Föreningsverksamhet	-43 637	-37 568
	Kontorsutrustning och -material	-609	-1 880
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 736	-9 362
	Förbrukningsinventarier	-3 141	0
	Stämman och styrelse	-11 206	-6 898
		<u>-178 383</u>	<u>-164 475</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
Att arvodet har ökat jämfört med tidigare år beror på att kostnaden för arvodet 2019 som betalades ut i januari 2020 är uppbokad i årsredovisningen för 2019, vilket inte gjordes i årsredovisningen för 2018.			
	Arvode till styrelsen	-88 000	-42 000
	Vicevärdsarvode	-92 000	-46 000
	Övriga arvoden	-1 500	-1 500
	Övriga personalkostnader	-814	0
	Sociala avgifter	-32 515	-17 209
	Utbildning	-2 600	-2 900
		<u>-217 429</u>	<u>-109 609</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 396 752	-1 396 752
	Markanläggningar	-16 296	-11 556
		<u>-1 413 048</u>	<u>-1 408 308</u>





HSB - där möjligheterna bor

Brf Gottfridsberg i Linköping

Org nr 769617-3736

Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		162 717 000	162 717 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		48 000 000	48 000 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		231 094	136 250		
Årets investering markanläggning		0	94 844		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>210 948 094</b>	<b>210 948 094</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 678 015	-6 281 263		
Årets avskrivningar byggnader		-1 396 752	-1 396 752		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-52 442	-40 886		
Årets avskrivningar markanläggningar		-16 296	-11 556		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-9 143 505</b>	<b>-7 730 457</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>201 804 589</b>	<b>203 217 637</b>		
Bokförda värden byggnader		153 642 233	155 038 985		
Bokförda värden mark		48 000 000	48 000 000		
Bokförda värden markanläggningar		162 356	178 652		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2010	92 000 000	31 000 000	123 000 000	88 800 000
Lokaler	2010	2 698 000		2 698 000	2 302 000
		<b>94 698 000</b>	<b>31 000 000</b>	<b>125 698 000</b>	<b>91 102 000</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Avräkning HSB				638 418	543 579
Skattekonto				12	44 405
				<b>638 430</b>	<b>587 984</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald försäkring				5 977	77 587
Upplupna ränteintäkter				417	542
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				14 826	14 846
				<b>21 220</b>	<b>92 975</b>
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
		<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placeringskonto HSB		0,50%	2020-02-28	1 000 000	2 600 000
				<b>1 000 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
SBAB				0	7
Länsförsäkringar Bank				2	90
				<b>2</b>	<b>97</b>





HSB - där möjligheterna bor

Brf Gottfridsberg i Linköping

Org nr 769617-3736

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länförsäkringar		1,09%	2020-09-30	12 185 000	30 000
Nordea		1,25%	2021-06-16	7 700 000	200 000
Nordea		0,75%	2023-06-21	8 708 500	30 000
Stadshypotek		1,50%	2022-03-30	8 410 822	0
				<b>37 004 322</b>	<b>260 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 744 322**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 040 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 35 704 322  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning		
	52 942 000	52 942 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 942 000</b>	<b>52 942 000</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	0	26 850
Arbetsgivaravgifter	0	17 046
	<b>0</b>	<b>43 896</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	811	31 074
Förutbetalda årsavgifter och hyror	376 376	352 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 916	14 000
	<b>496 103</b>	<b>398 024</b>

Linköping

29/2 2020

Magnus Engdahl

Anders Narbrink

Lena Widén

Marie Palmér

Jif Hallqvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- -

Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB





## Till Revisorn i Brf Gottfridsberg

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Gottfridsberg för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga pantträttar eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Linköping den 24/2 2020

Brf Gottfridsberg



Styrelsens ordförande  
Magnus Engdahl



## 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 Gottfridsberg i Linköping för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Örebro den / 2020

.....  
Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

