

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Borgmästargården med säte i Gävle (org.nr 769619-9376) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vallbacken 13:1 i Gävle, byggd år 1923 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
11	lägenheter (bostadsrätt)	1 084 m ²
1	lägenheter (hyresrätt)	62 m ²
12	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. På stämman deltog 7 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Roger van Kuijl	ordförande
Eric Sandberg	vice ordförande
Roger Hedlund	sekreterare
Kent Löfblom	ledamot
Sofie Björn	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga då alla är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit ordförande och vice ordförande, två i förening.

Revisor har varit Mikael Johansson, Aktiv Revision i Gävle AB vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Kent Löfblom.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar under året, maj respektive oktober.

Studieverksamhet

Ingen studieverksamhet har förekommit under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 100 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Fönster-, dörrmålning
2016	Nya tvättmaskiner (2 st) och tumlare
2016	Utbyte vattenpump/mätare

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Målning av trapphus
2019	Utbyte av stuprör
2019	Byte av golv i tvättstugan

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 72 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 641 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 12 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	844	837	827	803	1 021
Rörelseresultat i tkr	266	244	66	139	295
Resultat efter finansiella poster i tkr	166	134	-67	-35	73
Balansomslutning i tkr	15 116	15 108	15 143	15 375	15 604
Soliditet %	56,4	55,3	54,3	53,9	53,3
Årsavgift/kvm* i kr	641	641	629	616	607
Driftskostnad/kvm i kr	307	325	369	403	432
Räntekostnad/kvm i kr	88	96	116	152	194
Bankskuld/kvm i kr	5 657	5 778	5 939	6 087	6 237

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 182 938	551 700	75 062	-587 975	134 139
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				134 139	-134 139
Innevarande års avs/disps			81 375	-81 375	
Årets resultat					165 520
Belopp Vid årets slut	8 182 938	551 700	156 437	-535 210	165 520

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-535 210
Årets resultat	<u>165 520</u>
Summa	-369 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Avsättning till Fond för yttre underhåll enl underhållsplan	100 000
Balanserat resultat	<u>-469 691</u>
Summa	-369 691

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Brf Borgmästargården**

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	844 227	837 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 969
<i>Summa rörelseintäkter</i>		844 227	847 317
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-351 780	-372 255
Planerat underhåll	Not 5	0	-18 625
Övriga externa kostnader	Not 6	-36 687	-21 835
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 518	-191 031
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-577 984	-603 747
Rörelseresultat		266 243	243 570
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	158	155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-100 881	-109 586
<i>Summa finansiella poster</i>		-100 723	-109 431
Resultat efter finansiella poster		165 520	134 139
Årets resultat		165 520	134 139

**Brf Borgmästargården****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 13 807 745 13 983 659

Inventarier, verktyg och installationer

Not 11 26 602 40 206

Summa materiella anläggningstillgångar

13 834 347 14 023 865

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 327 546 327 546

Summa finansiella anläggningstillgångar

327 546 327 546

Summa anläggningstillgångar

14 161 893 14 351 411

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 856 11 205

Övriga fordringar

Not 13 531 397 323 593

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 16 069 15 802

Summa kortfristiga fordringar

549 322 350 600

Kassa och bank

404 782 406 188

Summa omsättningstillgångar

954 104 756 788

Summa tillgångar**15 115 997****15 108 199**

**Brf Borgmästargården**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 182 938	8 182 938
Upplåtelseavgifter		551 700	551 700
Fond för yttre underhåll		156 437	75 062
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 891 075</u>	<u>8 809 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-535 210	-587 975
Årets resultat		165 520	134 139
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-369 691</u>	<u>-453 835</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>8 521 384</u>	<u>8 355 865</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16,19	4 964 415	6 436 744
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 964 415</u>	<u>6 436 744</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 518 558	184 916
Leverantörsskulder		21 501	27 916
Aktuella skatteskulder		1 523	1 425
Övriga skulder	Not 17	2 082	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	86 534	101 333
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 630 198</u>	<u>315 590</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 115 997</u>	<u>15 108 199</u>



Brf Borgmästargården

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

uy



Brf Borgmästargården

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

**Brf Borgmästargården**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	734 844	734 844
Hyror	60 120	57 600
Debiterade förbrukningsavgifter	21 456	21 456
Överlåtelseavgifter	5 690	2 240
Pantavgifter	2 709	1 792
Övrigt	19 408	19 416
Brutto	844 227	837 348
Summa nettoomsättning	844 227	837 348
Not 3		
Övriga rörelseintäkter		
Återbetalning felfakturerat Gävle Mark & Anläggning 2016	0	9 969
	0	9 969
Not 4		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	33 299	7 246
Reparationer	10 216	51 812
El	29 756	30 505
Uppvärmning	123 610	129 655
Vatten	31 303	37 526
Sophämtning	24 502	19 960
Övriga avgifter	38 076	38 304
Förvaltningsarvoden	35 112	34 764
Fastighets-skatt/avgift	16 044	15 780
Övriga driftskostnader	9 863	6 703
	351 780	372 255
Not 5		
Planerat underhåll		
Byte av klossar till snörasskydd på tak	0	18 625
	0	18 625

**Brf Borgmästargården**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6 Övriga externa kostnader		
Revisions- och förvaltningskostnader	32 053	21 835
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	4 634	0
	<u>36 687</u>	<u>21 835</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	174 463	174 463
Avskrivning markanläggningar	1 451	1 451
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	13 604	15 117
	<u>189 518</u>	<u>191 031</u>
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	158	155
	<u>158</u>	<u>155</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	100 880	109 586
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
	<u>100 881</u>	<u>109 586</u>

**Brf Borgmästargården**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 942 896	14 942 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 942 896</u>	<u>14 942 896</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-959 237	-783 323
Årets avskrivningar	-175 914	-175 914
Utgående avskrivningar	<u>-1 135 151</u>	<u>-959 237</u>
Bokfört värde	13 807 745	13 983 659
varav byggnader	10 232 756	10 407 220
varav markanläggningar	20 311	21 762
varav mark	<u>3 554 677</u>	<u>3 554 677</u>
	13 807 745	13 983 659
Taxeringsvärde för fastigheten Vallbacken 13:1 i Gävle. Värdeår är 1980.		
Byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
Byggnad - lokaler	0	0
	<u>8 400 000</u>	<u>8 400 000</u>
Mark - bostäder	2 864 000	2 864 000
Mark - lokaler	0	0
	<u>2 864 000</u>	<u>2 864 000</u>
Taxvärde totalt	11 264 000	11 264 000
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	82 685	82 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>82 685</u>	<u>82 685</u>
Ingående avskrivningar	-42 479	-27 362
Årets avskrivningar	-13 604	-15 117
Utgående avskrivningar	<u>-56 083</u>	<u>-42 479</u>
Bokfört värde	26 602	40 206
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i bostadsrättsförening	327 546	327 546

**Brf Borgmästargården****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	212	213
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	529 612	322 525
Övriga fordringar	1 573	855
	531 397	323 593

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
<i>Länsförsäkringar</i>	6 877	6 713
<i>Com Hem</i>	6 163	6 162
<i>HSB</i>	3 029	2 927
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
	16 069	15 802

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 182 938	551 700	75 062	-587 975	134 139
Vinstdisp enl. stämmobeslut				134 139	-134 139
Innevarande års avs/disps.			81 375	-81 375	
Årets resultat					165 520
Belopp vid årets slut	8 182 938	551 700	156 437	-535 210	165 520

Not 16, Övriga skulder till kreditinstitut					
<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	832750	1,50%	2021-12-30	1 530 044	0
Stadshypotek	892732	1,44%	2021-12-30	1 978 706	0
Stadshypotek	938367	1,32%	2023-09-30	1 640 581	184 916
Stadshypotek	959072	1,34%	2021-12-30	1 333 642	0
				6 482 973	184 916
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 964 415
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 558 393
<i>Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut</i>					
Nästa års beräknade amorteringar				184 916	184 916
Nästa års omsättning av lån				1 333 642	0
				1 518 558	184 916

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 082	0
	2 082	0



Brf Borgmästargården

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	5 414	388
Övriga upplupna kostnader		
<i>El</i>	2 718	2 772
<i>Fjärrvärme</i>	16 548	15 742
<i>Revision</i>	9 900	10 850
<i>Snöröjning</i>	1 375	0
<i>VVS-montörerna</i>	0	6 509
Förutbetalda hyror och avgifter	50 579	65 072
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	86 534	101 333
Not 28 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	8 500 000	8 500 000

Gävle den

17/4 - 19

Eric Sandberg

Kent Löfblom

Roger Hedlund

Roger van Kuijl

Sofie Björn

Min revisionsberättelse har lämnats den

29/4 2019

Mikael Johansson
Godkänd revisor
Aktiv Revision i Gävle AB
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borgmästargården i Gävle
Org.nr. 769619-9376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgmästargården i Gävle för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borgmästargården i Gävle för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Gävle den 29 april 2019



Mikael Johansson

Godkänd revisor / Medlem i Far