

Årsredovisning

för

Brf Rektorsgatan 12-16

769615-1328

Räkenskapsåret

2018

A

Innehållsförteckning

Sida

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 14 |

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

a

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rektorsgatan 12-16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades år 2006. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2008-03-19 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-02.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Pastorn 1, Helsingborg Kommun. Föreningens gatuadresser är Rektorsgatan 12-16, 254 36 Helsingborg

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

| | Funktion | Vald t.o.m. stämma |
|----------------------|-----------|--------------------|
| Kristina Wolfhagen | Ledamot | 2019 |
| Thomas Åkesson | Ledamot | 2020 |
| Helén Johnsson | Ledamot | 2019 |
| Ann-Christine Rosell | Ledamot | 2019 |
| Sylvia Magnusson | Suppleant | 2019 |
| Cecilia Jensberg | Suppleant | 2019 |

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Björn Dahlbom

4

Revisor

Auktoriserad revisor - Cecilia Ståhl, Nyström & Partner Revision KB

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. ROFAST i Helsingborg AB har svarat för fastighetsskötseln och Select Städ AB har skött städningen i de gemensamma utrymmena.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet har en tomtareal om 1 480 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1986. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen är med i Pastorns Samfällighetsförening som ansvarar för markytor runt kvarteret.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 6 våningar samt källare, innehållande 46 lägenheter. 41 stycken av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 5 stycken med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 2 702 kvm, varav 2 403 kvm avser bostadsrättsyta och 299 kvm avser hyresrättsyta. Utöver detta uthyrs två stycken förråd.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter

10 stycken 1 rum och kök
18 stycken 2 rum och kök
13 stycken 3 rum och kök

Lägenhetsfördelning hyresrätter

4 stycken 2 rum och kök
1 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-17. 17 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Container för grovsopor för föreningens medlemmar har funnit även under våren 2018 som vi har tillsammans med Brf Lyktändaren.

Städning av gårdsstädning tillsammans med Samfällighetsförningen har utfört två gånger under året.

Underhåll och underhållsplan

Besiktning av fastigheten och underhållsplan gjordes 2010 och sträcker sig fram till 2020. Under 2019 kommer vi att göra en ny besiktning och upprätta en ny underhållsplan.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

| Åtgärd | Utfört år | Kommentar |
|------------------------|-----------|--|
| Målning av trapphusen | 2018 | |
| Ny torktumlare | 2018 | |
| Spolning av stammar | 2017 | Underhållsspolning |
| OVK | 2016 | Obligatorisk ventilationskontroll, var tredje år |
| Renovering av torkrum | 2016 | |
| Belysning i trapphusen | 2015 | Byte till Led-belysning |
| Fönster | 2012 | Byte av ytterglas med aluminiumkarm |
| Hissar | 2009 | Ny hiss i 14 och 16. |

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

| Åtgärd | Planerat år | Kommentar |
|--------|-------------|---------------|
| Hiss | 2019 | Ny hiss i 12. |

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 49 (49) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 11 (9) överlåtelser under året och 0 (1) upplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Årets resultat blir lägre i år men det beror på att vi har utfört underhåll utan att ianspråka från fonden för yttre underhåll eller höjt årsavgifterna.

En hyresgäst flyttade ut under sensommaren och styrelsen beslutade att göra underhåll i lägenheten för att kunna säljas under nästa verksamhetsår detta medförde minskade hyresintäkter och ökade kostnader för underhåll. Föreningen har följt amorteringsplanen, ett av föreningens lån ska sättas om nästa år.

Årsavgifter

Ingen höjning är planera under 2019.

Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i> | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta | 708 | 702 | 724 | 724 | 724 |
| Nettoomsättning | 2 128 | 2 179 | 2 177 | 2 194 | 2 136 |
| Årets resultat | 35 | 378 | 340 | 116 | 202 |
| Totalt eget kapital | 38 479 | 38 444 | 37 146 | 36 806 | 33 315 |
| Balansomslutning | 54 813 | 54 962 | 55 361 | 55 536 | 56 639 |
| Soliditet | 70,2% | 69,9% | 67,1% | 66,3% | 58,8% |
| Bokfört värde, byggnader och mark | 53 042 | 53 428 | 53 814 | 54 200 | 54 586 |
| Taxeringsvärde, byggnader och mark | 45 400 | 45 400 | 45 400 | 45 400 | 38 800 |
| Taxeringsvärde, byggnader | 26 000 | 26 000 | 26 000 | 26 000 | 24 000 |
| Låneskuld | 15 889 | 16 036 | 17 640 | 17 787 | 22 354 |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta | 6 612 | 6 673 | 7 341 | 7 402 | 9 303 |
| Belåningsgrad | 35% | 35% | 39% | 39% | 58% |
| Amortering under året | 147 | 1 604 | 147 | 4 567 | 817 |
| Likvida medel | 1 722 | 1 428 | 1 478 | 857 | 1 615 |
| Likviditet | 299% | 244% | 366% | 123% | 206% |
| Kassaflöde, kr/kvm | 287 | 282 | 268 | 185 | 217 |
| Avsättning underhållsfond, kr/kvm | 50 | 50 | 50 | 50 | 43 |

Bostadsyta: 2 702 kvm, varav 2 403 kvm bostadsrätt och 299 kvm hyresrätt

Lokalyta: 10 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 37 193 235 | 834 239 | 848 812 | -810 247 | 378 307 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut | | | | 378 307 | -378 307 |
| Årets avsättning enl. underhållsplan | | | 136 200 | -136 200 | |
| Årets resultat | | | | | 34 611 |
| Belopp vid årets utgång | 37 193 235 | 834 239 | 985 012 | -568 140 | 34 611 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -568 140 |
| Årets resultat | 34 611 |
| Summa | -533 529 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-----------------|
| Avsättning till underhållsfond enligt stadgar | 136 200 |
| Balanseras i ny räkning | -669 729 |
| Summa | -533 529 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

4

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 127 739 | 2 179 003 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 127 739 | 2 179 003 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3 | -1 289 668 | -952 090 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -15 753 | -53 058 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -58 240 | -56 242 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -385 848 | -385 848 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 749 509 | -1 447 238 |
| Rörelseresultat | | 378 230 | 731 765 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 0 | 68 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -343 619 | -353 526 |
| Summa finansiella poster | | -343 619 | -353 458 |
| Resultat efter finansiella poster | | 34 611 | 378 307 |
| Årets resultat | | 34 611 | 378 307 |

A

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 53 042 328 | 53 428 176 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 53 042 328 | 53 428 176 |
| Summa anläggningstillgångar | | 53 042 328 | 53 428 176 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 111 | 58 963 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 48 819 | 47 358 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 48 930 | 106 321 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 11 | 1 722 017 | 1 427 762 |
| Summa kassa och bank | | 1 722 017 | 1 427 762 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 770 947 | 1 534 083 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 54 813 275 | 54 962 259 |

4

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 193 235 | 37 193 235 |
| Upplåtelseavgifter | | 834 239 | 834 239 |
| Fond för yttre underhåll | | 985 012 | 848 812 |
| Summa bundet eget kapital | | 39 012 486 | 38 876 286 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -568 140 | -810 247 |
| Årets resultat | | 34 611 | 378 307 |
| Summa ansamlad förlust | | -533 529 | -431 940 |
| Summa eget kapital | | 38 478 957 | 38 444 346 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 15 741 500 | 15 888 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 741 500 | 15 888 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 147 000 | 147 000 |
| Leverantörsskulder | | 190 794 | 144 695 |
| Skatteskulder | | 5 131 | 68 413 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 249 893 | 269 305 |
| Summa kortfristiga skulder | | 592 818 | 629 413 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 54 813 275 | 54 962 259 |

A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|---------------------|--------|
| Ursprunglig byggnad | 120 år |
| Hiss | 20 år |
| Fönster | 20 år |
| Övrigt | 10 år |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

stadgar Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 700 205 | 1 685 939 |
| Hysesintäkter, bostäder | 393 159 | 444 624 |
| Kabel-TV | 5 494 | 29 553 |
| Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåteavgifter | 20 350 | 12 992 |
| Övriga intäkter | 8 531 | 5 895 |
| Summa | 2 127 739 | 2 179 003 |

6

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|----------------|
| Löpande underhåll (specificering enligt nedan) | 70 267 | 124 501 |
| Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan) | 358 625 | 0 |
| El | 60 856 | 61 044 |
| Uppvärmning | 298 659 | 307 442 |
| Vatten & avlopp | 81 676 | 87 340 |
| Avfallshantering | 30 579 | 35 806 |
| Fastighetsförsäkring | 39 312 | 36 846 |
| Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour | 5 575 | 2 481 |
| Com Hem -TV, telefoni | 51 140 | 51 763 |
| Fastighetsköts, lokalvård, teknisk förvaltning | 104 343 | 97 758 |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder | 61 502 | 60 490 |
| Förvaltningskostnader | 48 680 | 48 124 |
| Hissbesiktning | 4 119 | 0 |
| Pant- och överlåtelseavgift | 16 608 | 11 424 |
| Medlemskap i Bostadsrätterna | 6 245 | 6 388 |
| Bankkostnader | 4 013 | 4 348 |
| Avgift samfällighetsförening | 1 100 | 1 100 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 935 |
| Förbrukningsinventarier | 31 938 | 0 |
| Serviceavtal/ Brandskydd | 1 750 | 5 567 |
| Styrelse- och föreningsverksamhet | 7 496 | 2 591 |
| Programvaror - Fortnox | 2 204 | 1 653 |
| Porto och aviavgifter | 2 281 | 2 445 |
| Bolagsverket | 700 | 600 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | 1 444 |
| Summa | 1 289 668 | 952 090 |
| Specificering av löpande underhåll | | |
| Material | 14 192 | 3 138 |
| Bostäder | 7 799 | 5 722 |
| Bostäder, VVS | 1 634 | 45 392 |
| Reparation hyreslägenhet | 0 | 8 164 |
| Gemensamma utrymmen, målning/tapetsering | 9 890 | 16 875 |
| El | 3 179 | 0 |
| Hissar | 20 358 | 27 940 |
| Ventilation | 0 | 9 875 |
| Lås och larm | 12 475 | 4 319 |
| Fastighet utvändigt, fönster | 0 | 2 927 |
| Markytor | 740 | 149 |
| Summa | 70 267 | 124 501 |

u

Specificering av periodiskt underhåll

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------|
| Bostäder | 30 000 | 0 |
| Gemensamma utrymmen måln/tapets | 328 625 | 0 |
| Summa | 358 625 | 0 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Extern revisor | 14 900 | 14 950 |
| Konsultarvode, upplåtelse lgh | 0 | 35 800 |
| Övrigt | 853 | 2 308 |
| Summa | 15 753 | 53 058 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 45 500 | 45 200 |
| Sociala avgifter | 12 740 | 11 042 |
| Summa | 58 240 | 56 242 |

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|----------------------|----------|-----------|
| Övriga ränteintäkter | 0 | 68 |
| Summa | 0 | 68 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | 343 095 | 353 500 |
| Övriga räntekostnader | 524 | 26 |
| Summa | 343 619 | 353 526 |

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Pastorn 1, Helsingborg.
Värdeår: 1986

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 15 631 045 | 15 631 045 |
| Uppskrivning byggnad | 25 781 086 | 25 781 086 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 41 412 131 | 41 412 131 |
| Ingående avskrivningar | -2 244 648 | -1 858 800 |
| Årets avskrivningar | -385 848 | -385 848 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 630 496 | -2 244 648 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 5 013 130 | 5 013 130 |
| Uppskrivning mark | 9 247 563 | 9 247 563 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 14 260 693 | 14 260 693 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 53 042 328 | 53 428 176 |
| Taxeringsvärden byggnader | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 19 400 000 | 19 400 000 |
| Summa | 45 400 000 | 45 400 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|------------|---------------|
| Skattekonto | 111 | 58 963 |
| Summa | 111 | 58 963 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Com Hem - TV | 11 828 | 11 586 |
| Fastighetsförsäkring | 30 127 | 29 061 |
| Telia | 823 | 780 |
| Fortnox | 551 | 551 |
| Bostadsrätterna | 5 490 | 5 380 |
| Summa | 48 819 | 47 358 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank, transaktionskonto | 1 722 017 | 1 427 762 |
| Summa | 1 722 017 | 1 427 762 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Lånets löptid | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|-----------------------|----------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank, 2757084567 | 1,183 | 3 mån rörligt | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Swedbank, 2851691614 | 2,540 | 2019-04-25 | 9 078 500 | 9 105 500 |
| Swedbank, 2853090070 | 1,750 | 2020-09-25 | 5 810 000 | 5 930 000 |
| Avgår kortfristig del | | | -147 000 | -147 000 |
| Summa | | | 15 741 500 | 15 888 500 |

Kortfristig del av långfristig skuld 147 000 kronor (147 000 kronor), vilket är det belopp föreningen avser att amortera under nästkommande verksamhetsår.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Varav i eget förvar | -2 500 000 | -2 500 000 |
| Summa | 22 500 000 | 22 500 000 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förskottsbetaida hyror och avgifter | 143 664 | 164 118 |
| Styrelsearvode | 44 801 | 44 800 |
| Sociala avgifter | 13 486 | 12 544 |
| Räntekostnad | 33 492 | 33 843 |
| Extern revision | 14 450 | 14 000 |
| Summa | 249 893 | 269 305 |

4

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser.

Helsingborg 2019-04-15



Helen Johnsson
Ordförande

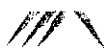

Tomas Åkesson


Kristina Wolfhagen


Jan-Christine Rosell

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-06


Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rektorsgatan 12-16
Org.nr. 769615-1328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rektorsgatan 12-16 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 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. 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 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 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 Brf Rektorsgatan 12-16 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:

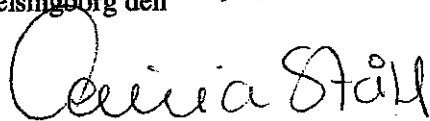
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 6/5-2019



Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor