

**ÅRSREDOVISNING**

**2018**

**Brf Plantagegatan 13/15**



# **Styrelsen för Brf Plantagegatan 13/15**

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2018.01.01-2018.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**Brf Plantagegatan 13/15**

## VERKSAMHETEN

### Mål och visioner

Bostadsrättsföreningen Plantagegatan 13/15 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och gemensamhetsutrymmen åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 1:4. I fastigheten finns två flerbostadshus med adresserna Plantagegatan 13 och Plantagegatan 15. Antalet bostadslägenheter uppgår till 20 varav samtliga är upplåtna via bostadsrätt. Vidare finns i fastigheten 4 lokaler som uthyres till näringsidkare. Föreningen har per utgången av 2018 inga vakanta lokaler. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Viktiga händelser under året

Verksamhetsåret har löpt på utan större överraskningar och årsresultatet har blivit strax bättre än budgeterat. Föreningen har vid ingången av 2019 en god finansiell ställning, måttlig belåningsgrad och stark likviditet.

Föreningen står dock inför ett omfattande ROT-projekt som dels syftar till att åtgärda befintligt underhållsbehov och dels skall leda till en modernisering och standardhöjning i vissa avseenden. Bland de åtgärder som är nödvändiga att adressera i närtid kan nämnas gårdsbjälklaget som är åldersmässigt avskrivet, takplåt som behöver bytas ut och översyn av ventilation i lägenheterna. Beträffande standardhöjningar utreder föreningen möjligheten att bygga hiss samt sälja utrymmen som inte nyttjas effektivt till befintliga bostadsrättsinnehavare eller till nya medlemmar, bland annat kökstrapphusen och fastigheternas råvindar.

Styrelsens förhoppning är därför att en stor del av föreningens upplupna underhållsbehov skall gå att finansiera genom utveckling och försäljning av, i första hand, vindarna. För att åstadkomma fördelaktiga ekonomiska synergier utifrån ovanstående underhållsbehov arbetar styrelsen för ett helhetsgrepp om ROT-projektet och har under 2016 genomfört en förstudie inför förslaget att bebygga vindarna. Under 2017 har projektet kommit så långt att en arkitektbyrå, Vidd Arkitektur, anlåtats för att med utgångspunkt i medlemmarnas önskemål upprätta ett bygglovsfärdigt förslag på hur byggnationen kan realiseras. Under 2018 har föreningen lämnat in en bygglovsansökan för ombyggnad av vindarna.

I samband med detta har även källaren projekterats och förfrågningsunderlag tagits fram av firman F O Peterson. Besked på bygglovsansökan var förväntat under 2018 men pga. längre handläggningstid än normalt på Stadsbyggnadskontoret förväntas nu besked under början av 2019.

Föreningen följer i övrigt den vård- och underhållsplan som upprättades 2013 och som gäller för perioden 2013-2033.

#### **Underhåll, reparationer och investeringar**

Under året har visst periodiskt/planerat underhåll utförts. En entreprenör har tillfälligt ”stämpat upp” gårdsbjälklaget och bytt trasiga avloppsrör i källaren på nr 15.

Föreningens samtliga lägenhetsdörrarna i båda trappuppgångarna har brandförstärkts under året. För att behålla utseendet utemot trapphusen valde styrelsen att ta fram ett alternativ där originaldörrarna förstärktes på insidan med brandfast glas och skivor. Som resultat har även ljudisoleringen förbättrats för medlemmarna.

Under året byttes portlåssystemet till ett modernare system efter att det gamla gått sönder i samband med ett strömavbrott.

Samtliga 4 kvarvarande balkonger mot gården har uppförts och bekostats av respektive medlem.

Föreningen har genomfört ett antal föreningsaktiviteter under året. Bland annat frukost i samband med höstens städdag samt adventsmingel i december.

Under året har reparationer utförts för 1 11 008 kronor. Inga inköp av inventarier har skett under året.

#### **Förväntad framtida utveckling**

Inför verksamhetsåret 2019 har föreningen beslutat att medlemmarnas avgifter skall hållas oförändrade.

Projektering av ROT-projektet kommer fortsatt att belasta föreningens resultat under 2019. I övrigt gynnas föreningen av låga finansieringskostnader.

### **MEDLEMSINFORMATION**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2018.

#### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar, föregående år 30. Under året har 1 lägenhet överlåtit, ingen lokal har bytt hyrestagare.

#### **Styrelse**

Martin Gustafsson	ledamot, ordförande
Jens Persson	ledamot, vice ordförande
Pontus Unger	ledamot, kassör
Adam Karlsson	ledamot
Maria Sidén	ledamot

I tur att avgå eller omväljias vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Martin Gustafsson och Adam Karlsson. Pontus Unger har under året meddelat att han lämnar styrelsen i förtid.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Martin Gustafsson, Adam Karlsson, Jens Persson och Maria Sidén, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Jenni Johansson med Inga Rydelius som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Joakim Adriansson och Peter Gustafsson.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	1 393	1 390	1 391	1 395	1 600
Resultat efter finansiella poster i tkr	306	414	50	280	-446
Balansomslutning i tkr	41 498	40 110	39 723	39 639	39 574
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	621	621	621	621	621
Fond för yttre underhåll i tkr	869	663	457	251	374
Soliditet	79%	78%	78%	78%	78%

### Avgifter och hyror

Månadsavgiften är oförändrad.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 360 825	0	0	27 360 825
Kapitaltillskott	2 162 224	0	962 479	3 124 703
Upplåtelseavgifter	788 562	0	0	788 562
Fond för yttre underhåll	663 093	206 000	0	869 093
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>30 974 704</b>	<b>206 000</b>	<b>962 479</b>	<b>32 143 183</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	74 571	208 054	0	282 625
Årets resultat	414 054	-414 054	306 068	306 068
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>488 625</b>	<b>-206 000</b>	<b>306 068</b>	<b>588 693</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>31 463 329</b>	<b>0</b>	<b>1 268 547</b>	<b>32 731 876</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	282 625
Årets resultat	<u>306 068</u>
	588 693

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-45 763
Avsättning till underhållsfond	220 000
Balanserat resultat	<u>414 456</u>
	588 693

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cd

## Brf Plantagegatan 13/15

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 392 772	1 390 100
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 757	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 403 529</b>	<b>1 390 100</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-644 447	-620 706
Underhållskostnader	Not 4	-45 763	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 447	-58 301
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-276 179	-230 854
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 026 836</b>	<b>-909 861</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>376 693</b>	<b>480 239</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-70 656	-66 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 625</b>	<b>-66 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>306 068</b>	<b>414 054</b>

ca

**Brf Plantagegatan 13/15****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 39 402 636 38 052 639

Inventarier

Not 11 0 11 855

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 777 833 216 800

40 180 469 38 281 294

Summa anläggningstillgångar

**40 180 469 38 281 294****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 0 1

Övriga fordringar

Not 14 1 249 683 1 772 324

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 59 635 53 893

1 309 318 1 826 218

Kassa och bank

8 544 2 294

Summa omsättningstillgångar

**1 317 862 1 828 512****Summa tillgångar****41 498 331 40 109 806**

e

**Brf Plantagegatan 13/15****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

31 274 090

30 311 611

Underhållsfond

869 093

663 09332 143 18330 974 704*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

282 625

74 571

Årets resultat

306 068414 054

588 693

488 625

Summa eget kapital

**32 731 876****31 463 329****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

7 903 693

8 007 374

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

110 000

110 092

Leverantörsskulder

42 432

144 348

Skatteskulder

3 209

7 704

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

41 363

42 231

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

665 758334 728

862 762

639 103

Summa skulder

**8 766 455****8 646 477****Summa Eget kapital och skulder****41 498 331****40 109 806**

ca

## **Brf Plantagegatan 13/15**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

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

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Avskrivning byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 106 år.

Balkonger byggda 2018 skrivs av på 50 år

Brandförstärkning av dörrar 2018 skrivs av på 25 år

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Plantagegatan 13/15

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 062 180	1 062 180
	Hyror	308 860	306 188
	Övriga intäkter	21 732	21 732
		<b>1 392 772</b>	<b>1 390 100</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	<b>10 757</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	69 897	76 300
	Reparationer	111 008	30 025
	El	23 216	22 847
	Uppvärmning	206 162	199 659
	Vatten	41 506	83 917
	Sophämtning	49 591	51 247
	Övriga avgifter	55 801	53 561
	Förvaltningsarvoden	60 068	56 660
	Övriga driftskostnader	27 197	46 490
		<b>644 447</b>	<b>620 706</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	34 620	0
	El och tele	6 738	0
	Markytor	4 405	0
		<b>45 763</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	46 950	46 510
	Övriga externa kostnader	13 497	11 791
		<b>60 447</b>	<b>58 301</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	264 324	219 000
	Inventarier	11 855	11 854
		<b>276 179</b>	<b>230 854</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	31	59
		<b>31</b>	<b>59</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	69 676	65 304
	Övriga finansiella kostnader	980	940
		<b>70 656</b>	<b>66 244</b>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>306 068</b>	<b>414 054</b>
	Förslag till avsättning underhållsfond	-220 000	-206 000
	Förslag till disposition underhållsfond	45 763	0
	<b>Resultat efter underhållspåverkan</b>	<b>131 831</b>	<b>208 054</b>



## Brf Plantagegatan 13/15

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 337 595	25 337 595
Årets investeringar	651 841	0
<i>Brandförstärkning</i>		
<i>Balkonger</i>	962 480	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 951 916	25 337 595
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 904 956	-1 685 956
Årets avskrivningar	-264 324	-219 000
Utgående avskrivningar	-2 169 280	-1 904 956
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>24 782 636</b>	<b>23 432 639</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>14 620 000</b>	<b>14 620 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>39 402 636</b>	<b>38 052 639</b>
Taxeringsvärde för Masthugget 1:4		
Byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
Byggnad - lokaler	1 601 000	1 601 000
	17 801 000	17 801 000
Mark - bostäder	21 200 000	21 200 000
Mark - lokaler	420 000	420 000
	21 620 000	21 620 000
Taxeringsvärde totalt	39 421 000	39 421 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	127 062	127 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 062	127 062
Ingående avskrivningar	-115 207	-103 353
Årets avskrivningar	-11 855	-11 854
Utgående avskrivningar	-127 062	-115 207
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>11 855</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Vindsprojekt	777 833	203 664
Balkonger	962 480	13 136
Investering	-962 480	
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>777 833</b>	<b>216 800</b>
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 181 070	1 739 159
Skattekonto	21 359	23 165
Övrigt	47 254	10 000
	<b>1 249 683</b>	<b>1 772 324</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	53 616	53 893
Upplupna intäkter	6 019	0
	<b>59 635</b>	<b>53 893</b>

**Brf Plantagegatan 13/15**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum
Nordea	39788812325	0,86%	2019-01-30
Nordea	39788812333	0,86%	2019-01-30
Nordea	39788822835	0,86%	2019-03-29
Nordea	39788836631	0,86%	2019-07-30
		Belopp	Nästa års amortering
		2 337 500	50 000
		976 193	10 000
		2 331 250	25 000
		2 368 750	25 000
		8 013 693	110 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>7 903 693</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			7 463 693
<b>Ställda säkerheter:</b>			
Fastighetsinteckningar			11 513 000
			11 513 000
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			<b>110 000</b>
			<b>110 092</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Mervärdesskatt			16 363
Övriga kortfristiga skulder			17 231
			25 000
			25 000
			<b>41 363</b>
			<b>42 231</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader			9 448
Övriga upplupna kostnader			8 585
Förutbetalda hyror och avgifter			522 004
			178 422
			134 306
			147 721
			<b>665 758</b>
			<b>334 728</b>

Göteborg 05/05 2019

Adam Karlsson

Martin Gustafsson

Jens Persson

Pontus Unger

Maria Siden

Vår revisionsberättelse har 2019-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisningJenni Johansson  
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plantagegatan 13/15, org.nr. 769608-7175

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plantagegatan 13/15 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de 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. De 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Plantagegatan 13/15 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Göteborg den 8 / 5 2019



Carina Eriksson  
BoRevision AB



Jenni Johansson  
Förtroendevald revisor