

Bostadsrättsföreningen Guvernören 5

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Guvernören 5
769608-0915
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

RD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Pernilla Skantze	Ordförande	2022
Per Jönsson	Ledamot	2022
Josefina Håvik	Ledamot	2022
Sara Lindqvist	Ledamot	2022
Lisa Mohn	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Kent Andersson	Suppleant	2022
Erland Schubert	Suppleant	2022
Yann Palm	Suppleant	2021
Birgit Würzner	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Anette Enström	Föreningsrevisor
Ernst & Young AB	Extern revisor

Valberedning

Ann-Marie Hansson
Karin Fagerlund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

80

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Guvernören 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 17 och Kastellgatan 11.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 garageplatser och 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok
5	10	11	4	1

Total tomtarea:	862 kvm
Total bostadsarea:	2 730 kvm
Total garagearea:	125 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Riksbyggen	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 73 957 kr och planerat underhåll för 298 547 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-09 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 318 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 116 kr per kvm.

SD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar per 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att sänka årsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2021.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 582	1 583	1 620	1 562
Resultat efter finansiella poster	-22	-259	284	52
Förändring av underhållsfond	19	-209	267	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	183	174	241	76
Soliditet %	64	64	64	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	562	562	562	558
Driftskostnad, kr / kvm	255	253	250	238
Ränta, kr / kvm	53	51	80	87
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	116	114	112	114
Lån, kr / kvm	3 879	3 936	3 993	4 050
Snittränta (%)	1,36	1,30	2,00	2,15

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

10

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 418 719	386 538	-1 124 696	-259 384
Disposition enligt föreningsstämma			-259 384	259 384
Avsättning till underhållsfond		318 000	-318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-298 547	298 547	
Årets resultat				-21 633
Vid årets slut	20 418 719	405 991	-1 403 533	-21 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 384 080
Årets resultat före fondförändring	-21 633
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	298 547
Summa över/underskott	-1 425 166

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 425 166**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

☞

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 570 145	1 567 548
Övriga rörelseintäkter	3	12 002	15 412
Summa rörelseintäkter		1 582 147	1 582 960
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 068 635	-1 304 960
Övriga externa kostnader	7	-126 394	-112 806
Personalkostnader	8	-62 162	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-224 468	-224 470
Summa rörelsekostnader		-1 481 659	-1 703 346
Rörelseresultat		100 488	-120 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		411	465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 997	-139 463
Summa finansiella poster		-143 586	-138 998
Resultat efter finansiella poster		-43 098	-259 384
Årets resultat		-21 633	-259 384

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	29 181 061	29 405 528
Summa materiella anläggningstillgångar		29 181 061	29 405 528
Summa anläggningstillgångar		29 181 061	29 405 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 923	-
Övriga fordringar		3 750	1 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	67 778	56 486
Summa kortfristiga fordringar		74 451	58 122
<i>Kassa och bank</i>	12	1 082 287	1 049 557
Summa omsättningstillgångar		1 156 738	1 107 679
SUMMA TILLGÅNGAR		30 337 799	30 513 207

82

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		405 991	386 538
Summa bundet eget kapital		20 824 710	20 805 257
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 403 533	-1 124 696
Årets resultat		-21 633	-259 384
Summa fritt eget kapital		-1 425 166	-1 384 080
Summa eget kapital		19 399 544	19 421 177
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 433 000	7 689 000
Summa långfristiga skulder		10 433 000	7 689 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	156 000	3 056 000
Leverantörsskulder		95 700	91 080
Skatteskulder		2 583	1 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	272 437	254 190
Summa kortfristiga skulder		526 720	3 403 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 359 264	30 513 207

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	121 953	-120 386
Avskrivningar	224 468	224 470
	346 421	104 084
Erhållen ränta	411	465
Erlagd ränta	-143 997	-139 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	202 835	-34 914
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-16 330	-29 334
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	23 690	97 609
	210 195	33 361
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-156 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
Årets kassaflöde	54 195	-122 639
Likvida medel vid årets början	1 049 557	1 172 196
Likvida medel vid årets slut	1 103 752	1 049 557

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

80

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar, fönster och el	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 533 948	1 533 948
Hyror p-platser/garage	36 197	33 600
Summa	1 570 145	1 567 548

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten och energi	4 800	3 600
Överlåtelseavgifter	2 326	4 627
Övriga intäkter	4 876	7 185
Summa	12 002	15 412

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 958	9 546
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 392	11 516
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	956	43 233
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	919
VA & sanitet, installationer	12 206	-
Värme, installationer	2 839	2 478
Ventilation, installationer	7 697	-
El, installationer	3 808	-
Hiss	22 220	13 003
Huskropp	5 750	4 750
Markytor	6 250	-
Vattenskador	2 097	5 397
Klottersanering	1 784	1 684
Summa	73 957	92 526

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	43 386
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	57 980
El, installationer	21 500	-
Huskropp, tak	-	419 943
Huskropp, fasader	209 129	-
Markytor	67 918	-
Summa	298 547	521 309

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	45 879	44 267
Teknisk förvaltning	114 312	112 680
Sotning	-	17 413
Besiktningkostnader	1 618	14 525
Snöröjning	11 232	20 462
Serviceavtal	14 879	14 807
Förbrukningsmaterial	17 983	1 480
El	33 835	38 747
Uppvärmning	272 506	286 867
Vatten och avlopp	69 852	64 543
Avfallshantering	39 339	37 181
Försäkringar	14 842	14 272
Systematiskt brandskyddsarbete	469	469
Kabel-TV	33 036	23 412
Bredband	26 350	-
Summa	696 131	691 125

80

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 861	-
Tele och post	2 065	1 815
Förvaltningskostnader	73 077	89 898
Revision	13 738	13 625
Bankkostnader	1 013	884
Övriga externa tjänster	-	19
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 940	4 850
Övriga externa kostnader	1 700	1 715
Summa	126 394	112 806

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Summa	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 862	14 610
Summa	62 162	61 110

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	224 468	224 470
Summa	224 468	224 470

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 029 449	21 029 449
-Mark	10 992 230	10 992 230
-Markanläggningar	-	-
	<u>32 021 679</u>	<u>32 021 679</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	32 021 679	32 021 679
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 616 151	-2 391 681
	<u>-2 616 151</u>	<u>-2 391 681</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 468	-224 470
	<u>-224 468</u>	<u>-224 470</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 840 619	-2 616 151
 Redovisat värde	29 181 061	29 405 528
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 188 831	18 413 298
Mark	10 992 230	10 992 230
 Taxeringsvärden		
Bostäder	52 158 000	52 158 000
Lokaler	158 000	158 000
	<u>52 316 000</u>	<u>52 316 000</u>
Totalt taxeringsvärde	52 316 000	52 316 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 158 000</i>	<i>25 158 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	67 778	56 486
Summa	67 778	56 486

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	978 530	946 111
Placeringskonto SBAB	103 756	103 446
Summa	1 082 287	1 049 557

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	156 000	3 056 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 433 000	7 689 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 589 000	10 745 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 589 000	10 745 000
Summa	10 589 000	10 745 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,34 %	2025-01-24	2 900 000	-	-	2 900 000
Swedbank	0,93 %	2022-09-23	2 770 000	-	40 000	2 730 000
Swedbank	1,57 %	2023-09-25	5 075 000	-	116 000	4 959 000
Summa			10 745 000	-	156 000	10 589 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	83 627	61 110
Upplupna räntekostnader	6 800	6 751
Förutbetalda intäkter	115 219	116 012
Upplupna revisionsarvoden	13 800	13 500
Upplupna driftskostnader	52 991	56 817
Summa	272 437	254 190

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

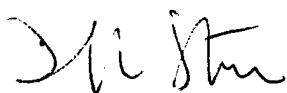
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
Summa ställda säkerheter	11 600 000	11 600 000

Underskrifter

04
Malmö, 2021-~~11~~-22



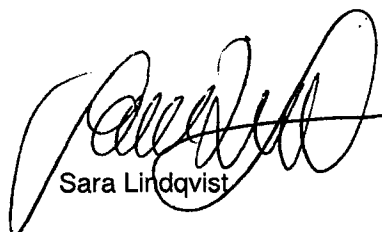
Pernilla Skantze
Styrelseordförande



Per Jönsson



Josefine Hävik

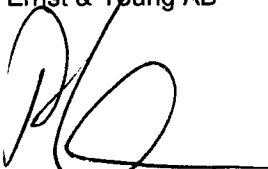


Sara Lindqvist

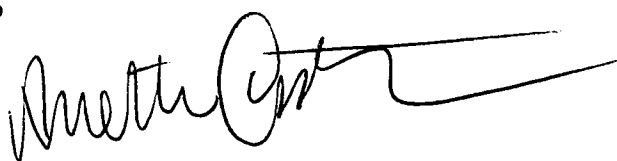


Lisa Mohn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Anette Enström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guvernören 5, org.nr 769608-0915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guvernören 5 för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

fu

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Guvernören 5 för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefatta 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

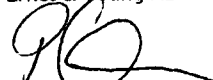
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/4 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Anette Enström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

