

Bostadsrättsföreningen

Guvernören 5

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen

Guvernören 5

Org.nr: 769608-0915

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guvernören 5, 769608-0915, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

		Vald t.o.m föreningsstämma
Ordförande	Pernilla Skantze	2026
Ledamot	Filip Lassing	2026
Ledamot	Jonas Persson	2026 (Avgått 2025-08-28)
Ledamot	Ramin Moghadam	2026
Suppleant	Sigurd Andersson	2026
Suppleant	Linda Hallgren	2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Karin Svensson
	Ernst & Young
Intern revisor	Birgit Würzner
Revisorssuppleant	Per Jönsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Amanda Eggers och Karin Fagerlund

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

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
- varav bostadsrättsarea:	2 730	kvm
Total garagearea:	125	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Örestads Brandtjänst AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	OTIS
Serviceavtal värmesystem	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 42 933 kr (69 041 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-12-22 av OVK-Center. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 344 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 126 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Takbyte	2025
Installation av balkonger gentmot gatan	2025
Underhåll av veluxfönster samt takfönster	2023
Målning av balkongplattor	2022
Byte av armatur i garage	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under 2025 gått över från att redovisa enligt K2 till K3.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 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 förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 715	1 658	1 616	1 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 333	65	96	131
Förändring av underhållsfond	344	344	291	213
Resultat efter fondförändringar	-677	-53	32	144
Sparande, kr/kvm	132	102	129	168
Soliditet, (%)	66	61	66	65
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	607	589	572	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	97	97	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	607	589	572	545
Driftkostnad, kr/kvm	309	286	295	265
Energikostnad, kr/kvm	192	181	181	160
Ränta, kr/kvm	102	136	92	57
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	120	126	118	116
Skuldsättning, kr/kvm	3 807	3 305	3 346	3 600
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 981	3 456	3 499	3 764
Räntekänslighet, (%)	7	6	6	7
Snittränta, (%)	2.68	4.1	2.75	1.59

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 418 719	1 437 986	- 2 249 458	64 718
Disposition enligt föreningsstämma			64 718	-64 718
Kapitaltillskott balkonger	2 707 375			
Avsättning till underhållsfond		344 000	-344 000	
Anspråktagande av underhållsfond				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 333 285
Vid årets slut	23 126 094	1 781 986	- 2 528 740	- 333 285

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 184 740
Årets resultat före fondförändring	- 333 285
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 344 000
Anspråktagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 2 862 025

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 2 862 025
Totalt	- 2 862 025

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 707 302

1 651 299

Övriga rörelseintäkter

3

7 307

7 018

Summa rörelseintäkter

1 714 609

1 658 317

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-43 383

-69 041

Driftskostnader

5

-883 396

-816 556

Övriga kostnader

6

-131 855

-119 115

Personalkostnader

7

-1 996

-11 828

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-710 007

-226 768

Summa rörelsekostnader

-1 770 637

-1 243 308

RÖRELSERESULTAT

-56 028

415 009

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

14 005

37 334

Räntekostnader

-291 262

-387 625

Summa finansiella poster

-277 257

-350 291

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-333 285

64 718

RESULTAT FÖRE SKATT

-333 285

64 718

ÅRETS RESULTAT

-333 285

64 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9 , 10	32 742 509	28 700 855
Inventarier, maskiner och installationer	11	14 761	17 061
Summa materiella anläggningstillgångar		32 757 270	28 717 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 757 270	28 717 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 309	43 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 248	71 364
Kundfordringar		1 900	0
Summa kortfristiga fordringar		78 457	115 246
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	549 230	3 545 199
Summa kassa och bank		549 230	3 545 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		627 687	3 660 445
SUMMA TILLGÅNGAR		33 384 957	32 378 361

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 126 094	20 418 719
Underhållsfond		1 781 986	1 437 986
Summa bundet eget kapital		24 908 080	21 856 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 528 740	-2 249 458
Årets resultat		-333 285	64 718
Summa fritt eget kapital		-2 862 025	-2 184 740
SUMMA EGET KAPITAL		22 046 055	19 671 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	3 694 000	0
Summa långfristiga skulder		3 694 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 694 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14 , 15	7 174 694	9 435 000
Leverantörsskulder		105 594	213 569
Skatteskulder		4 442	5 086
Övriga skulder		0	2 652 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	360 172	399 805
Summa kortfristiga skulder		7 644 902	12 706 396
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 644 902	12 706 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 384 957	32 378 361

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-56 029	415 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	710 007	226 768
Summa	653 978	641 777
Erhållen ränta	14 005	37 334
Erlagd ränta	-291 260	-387 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	376 722	291 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	36 789	-58 810
Förändring av rörelseskulder	-2 801 188	2 602 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 387 677	2 834 986
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggning	-2 439 462	-417 671
Balkongarbete	-2 309 899	
Kapitaltillskott balkonger	2 707 375	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 041 986	-417 671
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 868 694	2 697 000
Amortering av låneskulder	-9 435 000	-2 580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 433 694	117 000
Årets kassaflöde	-2 995 969	2 534 315
Likvida medel vid årets början	3 545 199	1 010 884
Likvida medel vid årets slut	549 230	3 545 199

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, BFNAR:2023:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har bytt från K2 till K3. 2025 är första gången årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10. Övergången till K3 har inte föranlett någon bristande jämförbarhet

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-120
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 657 464	1 609 188
Hyror p-platser/garage	41 400	37 311
Övriga objekt	8 438	4 800
Totalt årsavgifter och hyror	1 707 302	1 651 299

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 940	0
El	0	642
Överlåtelseavgifter	1 470	4 179
Övriga intäkter	2 897	2 197
Totalt övriga rörelseintäkter	7 307	7 018

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Reparation hiss	22 859	13 075
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 466	6 965
Klottersanering	450	5 944
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	12 734
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 202	12 132
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 515	2 025
VA & sanitet, installationer	310	0
Värme, installationer	6 609	1 703
El, installationer	6 972	14 463
Totalt reparationer	43 383	69 041

Not 5. Driftskostnader

	2025	2024
El	53 529	52 655
Uppvärmning	385 680	361 016
Vatten och avlopp	108 572	102 650
Avfallshantering	5 574	5 464
Teknisk förvaltning	111 420	107 530
Serviceavtal	10 621	15 234
Besiktningsskostnader	1 895	2 004
Systematiskt brandskyddsarbete	575	4 549
Snöröjning	4 435	6 405
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 216	0
Bredband	37 687	36 828
Kabel-TV	46 204	41 068
Försäkringar	26 454	26 027
Förbrukningsmaterial	480	2 667
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 054	52 460
Totalt driftskostnader	883 396	816 556

Not 6. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 170	5 170
Förvaltningskostnader	91 966	77 477
Revision	28 937	23 263
Tele och post	3 099	1 743
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	8 995
Kontorsmateriel och trycksaker	474	798
Bankkostnader	956	869
Övriga externa kostnader	1 253	800
Totalt övriga kostnader	131 855	119 115

Not 7. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	496	2 828
Styrelsearvode	1 500	9 000
Totalt personalkostnader	1 996	11 828

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

Styrelsen har frånsagt sig arvodet för 2024 vilket därför har intäkts fört i 2025 och lätt till lägre kostnad i 2025.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	707 707	224 468
Inventarier, maskiner och installationer	2 300	2 300
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	710 007	226 768

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
Summa:	11 600 000	11 600 000

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	21 029 449	21 029 449
Mark	10 992 230	10 992 230
Pågående nyanläggningar	417 671	0
Årets anskaffning byggnader	5 167 032	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-417 671	417 671
Utgående anskaffningsvärden	37 188 711	32 439 350
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 738 495	- 3 514 027
Årets avskrivning på byggnader	- 707 707	- 224 468
Utgående avskrivningar	-4 446 202	-3 738 495
Utgående redovisat värde	32 742 509	28 700 855
<i>Varav</i>		
Byggnader	21 750 279	17 290 954
Mark	10 992 230	10 992 230
Pågående nyanläggningar	0	417 671
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 261 000	30 193 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	27 000 000
	61 261 000	57 193 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	61 000 000	57 000 000
Lokaler	261 000	193 000
	61 261 000	57 193 000
Not 11. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	23 003	23 003
Utgående anskaffningsvärden	23 003	23 003
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 5 942	- 3 642
Årets avskrivningar	- 2 300	- 2 300
Utgående avskrivningar	- 8 242	- 5 942
Utgående redovisat värde	14 761	17 061
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	72 248	71 364
Summa	72 248	71 364
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	549 229	2 906 109
Placeringskonto SBAB	1	639 090
Summa	549 230	3 545 199
Not 14. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 174 694	9 435 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 694 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	10 868 694	9 435 000

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	Löst	1,34 %	0	2 900 000
Swedbank	Löst	3,02 %	0	2 580 000
Swedbank	Löst	4,7 %	0	3 955 000
Swedbank	2026-09-25	2,5 %	2 530 000	0
Swedbank*		2,63 %	2 900 000	0
Swedbank	2027-09-24	2,55 %	3 810 000	0
Swedbank*		2,57 %	1 628 694	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 868 694	9 435 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 174 694	-9 435 000
			3 694 000	0

*Lånet följer 3M stibor och är ej kapitalbundet.

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

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 300	75 304
Upplupna räntekostnader	17 403	72 310
Förutbetalda intäkter	158 384	150 377
Upplupna revisionsarvoden	26 250	22 313
Upplupna kostnader	80 835	79 501
Summa	360 172	399 805

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11

Pernilla Skantze
Ordförande

Filip Lassing
Ledamot

Ramin Moghadam
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Birgit Würzner
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 09:00

SENT BY OWNER:

Måns Scott · 12.05.2026 07:18

DOCUMENT ID:

Skq7_4lyGg

ENVELOPE ID:

Bkc7_Vx1zl-Skq7_4lyGg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Guvernören 5.pdf

18 pages

SHA-512:

08894b575d6a54f4584b1070641b99e42c46010bea6e77cd5c36207d8dc00b74c672d429c2c4cc31731f55f5a81465b51096b8ca40e93fceb59ffc3fc2cb23b9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PERNILLA SKANTZE	 Signed	12.05.2026 15:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/03/12)
	Authenticated	12.05.2026 15:20	Low	
FILIP LASSING	 Signed	12.05.2026 17:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/03/09)
	Authenticated	12.05.2026 17:28	Low	
RAMIN BOGDAN MOUSSA MOGHADAM	 Signed	12.05.2026 22:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/01/03)
	Authenticated	12.05.2026 22:03	Low	
BIRGIT ELISABETH WÜRZNER	 Signed	12.05.2026 22:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/11/27)
	Authenticated	12.05.2026 22:10	Low	
KARIN SVENSSON	 Signed	13.05.2026 09:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24)
	Authenticated	12.05.2026 22:07	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2025 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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 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 revisionssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Birgit Würzner
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



RB BRF med fortroendevald Guvernören

5.pdf

(105110 byte)

SHA-512: 5b513ddb328c596d563dc80a62a61689b5fe3
631f0e911ca371b8d4ba297bc9963b290073c5a0cfbc9a
7b12fb64dae7d0c9e3d32c35c8d941d8ecbb327836751

Underskrifter

2026-05-13 09:00:31 (CET)



Karin Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-12 12:41:42 (CET)



Birgit Würzner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c0bf331fdae269a67ed4c3d6c93fb418d2de3500cf43fda095e8d11ebdaa29c5bdec9e35468465ae388ddc26a83403c2d76c1658d3be3b04260e6ae15a3bedfa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrätthavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

