

Brf Guvernören 5

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Guvernören 5
769608-0915
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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>
Julia Gustafsson	Ordförande	2024
Ingela Mellbin	Ledamot	2023
Birgit Würzner	Ledamot	2023
Erik Sterner	Ledamot	2023
Christian Moritz	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Ingela Bergman	Suppleant	2024
Karin Fagerlund	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Amanda Hedlund	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Yann Palm
Pernilla Skantze

Firmateckning

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

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 och 3 garageplatser samt 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

Lars Hansson i Skåne	Fastighetsskötsel
Lars Hansson i Skåne	Städning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
E.on	Serviceavtal värmesystem

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 562 kr och planerat underhåll för 118 147 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 331 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 121 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Målning av balkongplattor	2022
Byte av armatur i garage	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 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 beslutade att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 547	1 554	1 582	1 583
Resultat efter finansiella poster	131	2	-43	-259
Förändring av underhållsfond	213	184	19	-209
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	144	42	162	174
Sparande kr / kvm	174	134	184	178
Soliditet (%)	65	64	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	545	545	562	562
Driftskostnad, kr / kvm	277	315	255	253
Energikostnad, kr / kvm	168	155	138	143
Ränta, kr / kvm	60	52	53	51
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	121	119	116	114
Lån, kr / kvm	3 764	3 822	3 879	3 936
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Snittränta (%)	1,59	1,36	1,36	1,30

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

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	589 658	-1 630 297	1 549
Disposition enligt föreningsstämma			1 549	-1 549
Avsättning till underhållsfond		331 000	-331 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-118 147	118 147	
Årets resultat				131 365
Vid årets slut	20 418 719	802 511	-1 841 601	131 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 628 748
Årets resultat före fondförändring	131 365
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-331 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	118 147
Summa över/underskott	-1 710 236

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 710 236**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 528 740	1 526 339
Övriga rörelseintäkter	3	18 196	28 099
Summa rörelseintäkter		1 546 936	1 554 438
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-915 659	-1 061 476
Övriga externa kostnader	7	-109 646	-102 213
Personalkostnader	8	-2 414	-23 225
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-225 811	-224 470
Summa rörelsekostnader		-1 253 530	-1 411 384
Rörelseresultat		293 406	143 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 319	318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 360	-141 823
Summa finansiella poster		-162 041	-141 505
Resultat efter finansiella poster		131 365	1 549
Årets resultat		131 365	1 549

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	28 732 122	28 956 591
Inventarier, maskiner och installationer	11	21 661	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 753 783	28 956 591
Summa anläggningstillgångar		28 753 783	28 956 591
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 532	5 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 333	42 171
Summa kortfristiga fordringar		51 865	47 274
Kassa och bank	13	1 391 410	1 178 099
Summa omsättningstillgångar		1 443 275	1 225 373
SUMMA TILLGÅNGAR		30 197 058	30 181 964

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		802 511	589 658
Summa bundet eget kapital		<u>21 221 230</u>	<u>21 008 377</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 841 601	-1 630 297
Årets resultat		131 365	1 549
Summa fritt eget kapital		<u>-1 710 236</u>	<u>-1 628 748</u>
Summa eget kapital		<u>19 510 994</u>	<u>19 379 629</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 510 000	7 627 000
Summa långfristiga skulder		<u>5 510 000</u>	<u>7 627 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 767 000	2 806 000
Leverantörsskulder		129 489	75 065
Skatteskulder		4 865	3 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	274 710	290 757
Summa kortfristiga skulder		<u>5 176 064</u>	<u>3 175 335</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 197 058</u>	<u>30 181 964</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	293 406	143 054
Avskrivningar	225 811	224 470
	519 217	367 524
Erhållen ränta	1 319	318
Erlagd ränta	-163 360	-141 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	357 176	226 019
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 591	27 177
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	39 729	-1 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 314	251 812
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 003	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 003	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 670 000	-
Amortering av låneskulder	-2 826 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
Årets kassaflöde	213 311	95 812
Likvida medel vid årets början	1 178 099	1 082 287
Likvida medel vid årets slut	1 391 410	1 178 099

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 487 940	1 487 939
Hyror p-platser/garage	36 000	33 600
Övriga objekt	4 800	4 800
Summa	1 528 740	1 526 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	3 624	4 590
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 219	-
Övriga intäkter	3 353	23 509
Summa	18 196	28 099

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 778	7 032
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 157
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 283	3 536
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 727
VA & sanitet, installationer	2 068	1 450
Värme, installationer	-	2 346
El, installationer	-	592
Hiss	18 377	18 978
Huskropp	3 806	16 805
Markytor	7 250	-
Klottersanering	-	2 231
Summa	41 562	61 854

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	56 669	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	53 038	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	15 713
Värme, installationer	-	14 890
Hiss	-	35 300
Huskropp, fasader	-2 810	74 431
Huskropp, balkonger	11 250	-
Summa	118 147	140 334

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	49 019	46 809
Teknisk förvaltning	100 500	113 604
Besiktningkostnader	18 154	31 296
Snöröjning	-	63 651
Serviceavtal	16 504	15 118
Förbrukningsmaterial	4 621	12 336
El	63 944	46 404
Uppvärmning	315 337	302 865
Vatten och avlopp	78 562	74 206
Avfallshantering	21 384	39 313
Försäkringar	20 955	18 267
Systematiskt brandskyddsarbete	506	29 887
Kabel-TV	34 844	33 912
Bredband	31 620	31 620
Summa	755 950	859 288

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 925	1 249
Tele och post	2 015	1 903
Förvaltningskostnader	81 054	76 655
Revision	15 475	13 950
Bankkostnader	1 287	867
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 090	5 040
Övriga externa kostnader	800	2 550
Summa	109 646	102 213

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	700	19 201
Utbildning	1 494	-
Summa	2 194	19 201
Sociala avgifter	220	4 024
Summa	2 414	23 225

På föreningsstämman 2021 beslutades det om ett arvode till styrelsen avseende 2021 på 47 600 kr plus sociala avgifter som bokförts i årsredovisningen. Styrelsen har däremot beslutat att inte ta ut något arvode avseende 2021. Detta har justerats 2022 vilket bokföringsmässigt innebär att styrelsearvodet och sociala avgifter avseende 2022 ser ut att vara minskade.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	224 469	224 470
Inventarier, maskiner och installationer	1 342	-
Summa	225 811	224 470

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 029 449	21 029 449
-Mark	10 992 230	10 992 230
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	32 021 679	32 021 679
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 065 089	-2 840 619
	-3 065 089	-2 840 619
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 469	-224 470
	-224 469	-224 470
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 289 558	-3 065 089
 Redovisat värde	28 732 122	28 956 591
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 739 892	17 964 361
Mark	10 992 230	10 992 230
 Taxeringsvärden		
Bostäder	57 000 000	52 000 000
Lokaler	193 000	158 000
Totalt taxeringsvärde	57 193 000	52 158 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 193 000</i>	<i>25 158 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	23 003	-
	23 003	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	23 003	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 342	-
	-1 342	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 342	-
 Redovisat värde	21 661	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	46 333	42 171
Summa	46 333	42 171

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 286 647	1 074 032
Placeringskonto SBAB	104 762	104 068
Summa	1 391 410	1 178 099

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 767 000	2 806 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 510 000	7 627 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 277 000	10 433 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	10 277 000	10 433 000
Summa	10 277 000	10 433 000

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	Lån löst	Lån löst	2 690 000	-	2 690 000	-
Swedbank	1,57 %	2023-09-25	4 843 000	-	116 000	4 727 000
Swedbank	4,24 %	2024-09-25	-	2 670 000	20 000	2 650 000
Summa			10 433 000	2 670 000	2 826 000	10 277 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	62 556
Upplupna räntekostnader	6 800	6 800
Förutbetalda intäkter	135 025	132 414
Upplupna revisionsarvoden	15 100	14 000
Upplupna driftskostnader	54 309	74 987
Summa	274 710	290 757

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
Summa ställda säkerheter	11 600 000	11 600 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Julia Gustafsson
Styrelseordförande

Ingela Mellbin

Birgit Würzner

Erik Sterner

Christian Moritz

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Amanda Hedlund
Medlemsrevisor

Brf Guvernören 5, årsredovisning 2022








Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 12:44PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6438FC4EC9B4D
APR 17 2023 12:44PM

Registrerade händelser

Apr 14 2023 09:18AM	Erika Svantesson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 15 2023 12:55PM	Julia Gustafsson granskade dokumentet:
Apr 15 2023 02:53PM	 Julia Gustafsson signerade dokumentet
Apr 15 2023 09:56AM	Ingela Mellbin granskade dokumentet:
Apr 15 2023 09:58AM	 Anna Ingela Mellbin signerade dokumentet
Apr 14 2023 01:17PM	Birgit Würzner granskade dokumentet:
Apr 15 2023 10:54AM	 BIRGIT WÜRZNER signerade dokumentet
Apr 15 2023 09:21AM	Erik Sterner granskade dokumentet:
Apr 15 2023 09:25AM	 Karl Ulf Erik Sterner signerade dokumentet
Apr 14 2023 09:25AM	Christian Moritz granskade dokumentet:
Apr 14 2023 09:39AM	 CHRISTIAN MORITZ signerade dokumentet
Apr 15 2023 07:46PM	Amanda Hedlund granskade dokumentet:
Apr 16 2023 10:26AM	 Amanda Hedlund signerade dokumentet
Apr 17 2023 12:38PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 12:44PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 17 2023 12:44PM	Dokumentet har signerats

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisorssed 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 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 misstag. 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 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 revisionsd 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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 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 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Amanda Hedlund
Förtroendevald revisor

Brf Guvernören 5, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 17 2023 12:45PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6438FE6ED2F12
APR 17 2023 12:45PM

Registrerade händelser

Apr 14 2023 09:20AM	Erika Svantesson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 14 2023 09:28AM	Amanda Hedlund granskade dokumentet:
Apr 14 2023 12:10PM	 Amanda Hedlund signerade dokumentet
Apr 17 2023 12:38PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 12:45PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 17 2023 12:45PM	Dokumentet har signerats

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 intäker 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

