

Årsredovisning för
Brf Guvernören 5
769608-0915
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

fu

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Pernilla Skantze	Ordförande	2020
Per Jönsson	Ledamot	2020
Josefina Håvik	Ledamot	2020
Sara Linqvist	Ledamot	2020
Carl Lidman		Utträde 2020-02-25
Styrelsesuppleanter		
Birgit Würzner	Suppleant	2021
Yann Palm	Suppleant	2021
Erland Schubert	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Christian Moritz	Föreningsvald revisor	2020
Peter Olsson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Ann-Marie Hansson		2020
Lisa Mohn		2020

Firmateckning

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

12
13
PJ
B

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

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Riksbyggen	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
E.ON	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 92 526 kr och planerat underhåll för 521 309 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 312 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 114 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av innergård, trapphusbalkonger och källartrapp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

PO
MS
PS
R

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 42 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 april 2017.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 583	1 620	1 562	1 537
Resultat efter finansiella poster	-259	284	52	-206
Förändring av underhållsfond	-209	267	200	15
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	174	241	76	3
Soliditet %	64	64	63	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	562	562	558	551
Driftskostnad, kr / kvm	253	250	238	246
Ränta, kr / kvm	51	80	87	103
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	114	112	114	124
Lån, kr / kvm	3 936	3 993	4 050	4 107
Snittränta (%)	1,30	2,00	2,15	2,50

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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
13
R

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	595 847	-1 618 314	284 309
Disposition enligt föreningsstämma			284 309	-284 309
Justering medlemsinsatser	-4 052			
Justering upplåtelseavgifter	4 052			
Avsättning till underhållsfond		312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-521 309	521 309	
Årets resultat				-259 384
Vid årets slut	20 418 719	386 538	-1 124 696	-259 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 334 005
Årets resultat före fondförändring	-259 384
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-312 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	521 309
Summa över/underskott	-1 384 080

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 384 080**

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

80
13
13

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 567 548	1 561 948
Övriga rörelseintäkter	3	15 412	57 808
Summa rörelseintäkter		1 582 960	1 619 756
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 304 960	-788 551
Övriga externa kostnader	7	-112 806	-103 623
Personalkostnader	8	-61 110	-920
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-224 470	-224 469
Summa rörelsekostnader		-1 703 346	-1 117 563
Rörelseresultat		-120 386	502 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 463	-218 385
Summa finansiella poster		-138 998	-217 884
Resultat efter finansiella poster		-259 384	284 309
Årets resultat		-259 384	284 309

fo
fs
os

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	29 405 528	29 629 998
Summa materiella anläggningstillgångar		29 405 528	29 629 998
Summa anläggningstillgångar		29 405 528	29 629 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 636	1 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 486	27 146
Summa kortfristiga fordringar		58 122	28 787
Kassa och bank	12	1 049 557	1 172 196
Summa omsättningstillgångar		1 107 679	1 200 983
SUMMA TILLGÅNGAR		30 513 207	30 830 981

PS
M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		386 538	595 847
Summa bundet eget kapital		<u>20 805 257</u>	<u>21 014 566</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 124 696	-1 618 314
Årets resultat		-259 384	284 309
Summa fritt eget kapital		<u>-1 384 080</u>	<u>-1 334 005</u>
Summa eget kapital		<u>19 421 177</u>	<u>19 680 561</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 689 000	10 745 000
Summa långfristiga skulder		<u>7 689 000</u>	<u>10 745 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 056 000	156 000
Leverantörsskulder		91 080	76 993
Skatteskulder		1 760	3 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	254 190	168 745
Summa kortfristiga skulder		<u>3 403 030</u>	<u>405 420</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 513 207</u>	<u>30 830 981</u>

Pa
2019

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-120 386	502 193
Avskrivningar	224 470	224 469
	104 084	726 662
Erhållen ränta	465	501
Erlagd ränta	-139 463	-218 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-34 914	508 778
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-29 334	3 454
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	97 609	-121 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 361	390 540
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-156 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
Årets kassaflöde	-122 639	234 540
Likvida medel vid årets början	1 172 196	937 656
Likvida medel vid årets slut	1 049 557	1 172 196

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

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

PO
PS
RB

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
Standardförbättring, fönster och el	40 år

PA
P
B

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 533 948	1 533 948
Hyror p-platser/garage	33 600	28 000
Summa	1 567 548	1 561 948

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och energi	3 600	2 066
Överlåtelseavgifter	4 627	3 396
Övriga intäkter	7 185	52 346
Summa	15 412	57 808

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 546	12 535
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 516	5 973
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	43 233	27 855
Övrigt, gemensamma utrymmen	919	-
Värme, installationer	2 478	3 332
Hiss	13 003	10 810
Huskropp	4 750	3 438
Vattenskador	5 397	2 169
Klottersanering	1 684	-
Summa	92 526	66 112

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	43 386	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	57 980	16 600
VA & sanitet, installationer	-	20 414
Huskropp, tak	419 943	-
P-platser/garage	-	2 787
Summa	521 309	39 801

80 P1 P3

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 267	42 947
Teknisk förvaltning	58 270	24 954
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	38 281
Städning	54 410	35 250
Sotning	17 413	-
Besiktningkostnader	14 525	3 374
Bevakningskostnader	-	4 992
Snöröjning	20 462	27 694
Serviceavtal	14 807	9 028
Förbrukningsmaterial	1 480	2 995
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	80
El	38 747	37 512
Uppvärmning	286 867	305 441
Vatten och avlopp	64 543	74 609
Avfallshantering	37 181	37 469
Försäkringar	14 272	13 993
Systematiskt brandskyddsarbete	469	-
Kabel-TV	23 412	24 022
Summa	691 125	682 638

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 815	1 795
Ekonomisk förvaltning	61 940	60 796
Övriga förvaltningskostnader	27 958	18 416
Revision	13 625	12 813
Bankkostnader	884	-
IT-tjänster	-	1 326
Övriga externa tjänster	19	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 850	4 750
Övriga externa kostnader	1 715	3 728
Summa	112 806	103 623

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	700
Summa	46 500	700
Sociala avgifter	14 610	220
Summa	61 110	920

PO
PS

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	224 470	224 469
Summa	224 470	224 469

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-2 391 681	-2 167 212
	<u>-2 391 681</u>	<u>-2 167 212</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 470	-224 469
	<u>-224 470</u>	<u>-224 469</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 616 151	-2 391 681
 Redovisat värde	29 405 528	29 629 998
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 413 298	18 637 768
Mark	10 992 230	10 992 230
 Taxeringsvärden		
Bostäder	52 158 000	43 400 000
Lokaler	158 000	150 000
Totalt taxeringsvärde	52 316 000	43 550 000
<i>Varav byggnader</i>	25 158 000	22 550 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	56 486	27 146
Summa	56 486	27 146

BA
P
R
M

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	946 111	1 069 104
Placeringskonto SBAB	103 446	103 092
Summa	1 049 557	1 172 196

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 056 000	156 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 689 000	624 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 121 000
Summa	10 745 000	10 901 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 745 000	10 901 000
Summa	10 745 000	10 901 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,33 %	2020-01-24	2 900 000	-	-	2 900 000
Swedbank	0,93 %	2022-09-23	2 810 000	-	-40 000	2 770 000
Swedbank	1,57 %	2023-09-25	5 191 000	-	-116 000	5 075 000
Summa			10 901 000	-	-156 000	10 745 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	-
Upplupna räntekostnader	6 751	13 210
Förutbetalda intäkter	116 012	87 677
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 000
Upplupna driftskostnader	56 817	54 858
Summa	254 190	168 745

B
B
B


Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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, 2020-05-06



Pernilla Skantze
Styrelseordförande



Per Jönsson



Josefina Hävik



Sara Linqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Christian Moritz
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

PO

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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 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 tryggande 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 4/5 2020

Ernst & Young AB


Peter Olsson
Auktoriserad revisor


Christian Moritz
Förtroendevald revisor