

# Brf Guvernören 5

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Guvernören 5**  
769608-0915  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

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

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Pernilla Skantze	Ordförande	2022
Ingela Mellbin	Ledamot	2023
Birgit Würzner	Ledamot	2023
Erik Sterner	Ledamot	2023
Per Jönsson	Ledamot	2022
Sara Lindqvist	Ledamot	2022
Yann Palm	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Erland Wolfgang Schubert	Suppleant	2022
Karin Fagerlund	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Anette Enström	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

##### Valberedning

Ann-Marie Hansson  
Christian Moritz

#### 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

Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Riksbyggen	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Brandservice Örestads Brandtjänst	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OTIS	Serviceavtal hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
E.on	Serviceavtal värmesystem

### **Underhåll och reparationer**

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 61 854 kr och planerat underhåll för 140 334 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 324 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 119 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.  
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna sänktes med 3 %.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 555	1 582	1 583	1 620
Resultat efter finansiella poster	2	-43	-259	284
Förändring av underhållsfond	184	19	-209	267
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	42	162	174	241
Soliditet (%)	64	64	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	545	562	562	562
Driftskostnad, kr / kvm	315	255	253	250
Ränta, kr / kvm	52	53	51	80
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	119	116	114	112
Lån, kr / kvm	3 822	3 879	3 936	3 993
Snittränta (%)	1,36	1,36	1,30	2,00

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>20 418 719</b>	<b>405 992</b>	<b>-1 403 533</b>	<b>-43 098</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-43 098	43 098
Avsättning till underhållsfond		324 000	-324 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-140 334	140 334	
Årets resultat				1 549
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 418 719</b>	<b>589 658</b>	<b>-1 630 297</b>	<b>1 549</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 446 631
Årets resultat före fondförändring	1 549
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-324 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 334
Summa över/underskott	-1 628 748

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 628 748</b>
-----------------------------------	-------------------

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 526 339	1 570 145
Övriga rörelseintäkter	3	28 099	12 002
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 554 438</b>	<b>1 582 147</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 061 476	-1 068 635
Övriga externa kostnader	7	-102 213	-126 394
Personalkostnader	8	-23 225	-62 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-224 470	-224 468
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 411 384</b>	<b>-1 481 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143 054</b>	<b>100 488</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		318	411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 823	-143 997
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 505</b>	<b>-143 586</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 549</b>	<b>-43 098</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 549</b>	<b>-43 098</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	28 956 591	29 181 061
Summa materiella anläggningstillgångar		28 956 591	29 181 061
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 956 591	29 181 061
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 923
Övriga fordringar		5 103	3 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 171	67 778
Summa kortfristiga fordringar		47 274	74 451
<b>Kassa och bank</b>	12	1 178 099	1 082 287
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 225 373	1 156 738
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 181 964	30 337 799



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		589 658	405 991
Summa bundet eget kapital		21 008 377	20 824 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 630 297	-1 403 533
Årets resultat		1 549	-43 098
Summa fritt eget kapital		-1 628 748	-1 446 631
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 379 629</b>	<b>19 378 079</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	7 627 000	10 433 000
Summa långfristiga skulder		7 627 000	10 433 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 806 000	156 000
Leverantörsskulder		75 065	95 700
Skatteskulder		3 513	2 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	290 757	272 437
Summa kortfristiga skulder		3 175 335	526 720
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 181 964</b>	<b>30 337 799</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	143 054	100 488
Avskrivningar	224 470	224 468
	<b>367 524</b>	<b>324 956</b>
Erhållen ränta	318	411
Erlagd ränta	-141 823	-143 997
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>226 019</b>	<b>181 370</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	27 177	-16 330
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 384	23 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>251 812</b>	<b>188 730</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-156 000	-156 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-156 000</b>	<b>-156 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>95 812</b>	<b>32 730</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 082 287</b>	<b>1 049 557</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 178 099</b>	<b>1 082 287</b>

(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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 487 939	1 533 948
Hyror p-platser/garage	33 600	36 197
Övriga objekt	4 800	-
<b>Summa</b>	<b>1 526 339</b>	<b>1 570 145</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten och energi	-	4 800
Överlåtelseavgifter	4 590	2 326
Övriga intäkter	23 509	4 876
<b>Summa</b>	<b>28 099</b>	<b>12 002</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 032	1 958
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 157	6 392
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 536	956
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 727	-
VA & sanitet, installationer	1 450	12 206
Värme, installationer	2 346	2 839
Ventilation, installationer	-	7 697
El, installationer	592	3 808
Hiss	18 978	22 220
Huskropp	16 805	5 750
Markytor	-	6 250
Vattenskador	-	2 097
Klottersanering	2 231	1 784
<b>Summa</b>	<b>61 854</b>	<b>73 957</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 713	-
Värme, installationer	14 890	-
El, installationer	-	21 500
Hiss	35 300	-
Huskropp, fasader	74 431	209 129
Markytor	-	67 918
<b>Summa</b>	<b>140 334</b>	<b>298 547</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	46 809	45 879
Teknisk förvaltning	113 604	114 312
Besiktningkostnader	31 296	1 618
Snöröjning	63 651	11 232
Serviceavtal	15 118	14 879
Förbrukningsmaterial	12 336	17 983
El	46 404	33 835
Uppvärmning	302 865	272 506
Vatten och avlopp	74 206	69 852
Avfallshantering	39 313	39 339
Försäkringar	18 267	14 842
Systematiskt brandskyddsarbete	29 887	469
Kabel-TV	33 912	33 036
Bredband	31 620	26 350
<b>Summa</b>	<b>859 288</b>	<b>696 131</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 249	29 861
Tele och post	1 903	2 065
Förvaltningskostnader	76 655	73 077
Revision	13 950	13 738
Bankkostnader	867	1 013
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 040	4 940
Övriga externa kostnader	2 550	1 700
<b>Summa</b>	<b>102 213</b>	<b>126 394</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	19 201	47 300
<b>Summa</b>	<b>19 201</b>	<b>47 300</b>
Sociala avgifter	4 024	14 862
<b>Summa</b>	<b>23 225</b>	<b>62 162</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	224 470	224 468
<b>Summa</b>	<b>224 470</b>	<b>224 468</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 029 449	21 029 449
-Mark	10 992 230	10 992 230
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>32 021 679</b>	<b>32 021 679</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 840 619	-2 616 151
	-2 840 619	-2 616 151
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 470	-224 468
	-224 470	-224 468
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 065 089</b>	<b>-2 840 619</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 956 591</b>	<b>29 181 061</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 964 361	18 188 831
Mark	10 992 230	10 992 230
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	158 000	158 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>52 158 000</b>	<b>52 158 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>25 158 000</i>	<i>25 158 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	42 171	67 778
<b>Summa</b>	<b>42 171</b>	<b>67 778</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 074 032	978 530
Placeringskonto SBAB	104 068	103 756
<b>Summa</b>	<b>1 178 099</b>	<b>1 082 287</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 806 000	156 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 627 000	10 433 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 433 000</b>	<b>10 589 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	10 433 000	10 589 000
<b>Summa</b>	<b>10 433 000</b>	<b>10 589 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,93 %	2022-09-23	2 730 000	-	40 000	2 690 000
Swedbank	1,57 %	2023-09-25	4 959 000	-	116 000	4 843 000
Swedbank	1,34 %	2025-01-24	2 900 000	-	-	2 900 000
<b>Summa</b>			<b>10 589 000</b>	<b>-</b>	<b>156 000</b>	<b>10 433 000</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 556	83 627
Upplupna räntekostnader	6 800	6 800
Förutbetalda intäkter	132 414	115 219
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 800
Upplupna driftskostnader	74 987	52 991
<b>Summa</b>	<b>290 757</b>	<b>272 437</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 600 000</b>	<b>11 600 000</b>

## **Underskrifter**

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

Pernilla Skantze  
Styrelseordförande

Ingela Mellbin

Birgit Würzner

Erik Sterner

Per Jönsson

Sara Lindqvist

Yann Palm










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

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

Anette Enström  
Medlemsrevisor



## Registrerade händelser

Apr 29 2022 04:14PM	Laura Hadzic skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 29 2022 10:14PM	Pernilla Skantze granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342199/626bf2d957dde">https://esign.simplesign.io/document/view/1342199/626bf2d957dde</a>	IP ADDRESS 84.55.119.52
Apr 29 2022 10:15PM	 PERNILLA SKANTZE signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (06fe8bcc-0c2b-477f-a092-dbc477ccf3ca)</i>	IP-ADDRESS 84.55.119.52
Apr 29 2022 07:08PM	Ingella Mellbin granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342200/626bf2db1ce6d">https://esign.simplesign.io/document/view/1342200/626bf2db1ce6d</a>	IP ADDRESS 84.55.119.47
Apr 29 2022 07:09PM	 Anna Ingela Mellbin signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (e635a997-b677-479e-9c5f-96df82ba3396)</i>	IP-ADDRESS 84.55.119.47
Apr 29 2022 04:56PM	Birgit Würzner granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342201/626bf2dcda357">https://esign.simplesign.io/document/view/1342201/626bf2dcda357</a>	IP ADDRESS 31.3.152.130
Apr 29 2022 05:06PM	 BIRGIT WÜRZNER signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3273 Long 18.0711</i> <i>Signerad med: BankID (19095951-eb06-4e58-b307-4281ea53ba18)</i>	IP-ADDRESS 31.3.152.130
Apr 29 2022 11:47PM	Erik Sterner granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342202/626bf2de9c036">https://esign.simplesign.io/document/view/1342202/626bf2de9c036</a>	IP ADDRESS 89.253.73.21
Apr 29 2022 11:49PM	 Karl Ulf Erik Sterner signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (3bcc5862-86ec-4f90-9718-1222d7a5b378)</i>	IP-ADDRESS 89.253.73.21
Apr 29 2022 04:17PM	Per Jönsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342203/626bf2e05c550">https://esign.simplesign.io/document/view/1342203/626bf2e05c550</a>	IP ADDRESS 62.109.37.14
Apr 29 2022 04:18PM	 Per Jönsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.1951 Long 17.6319</i> <i>Signerad med: BankID (8fca163b-3556-4134-878f-41684aac6341)</i>	IP-ADDRESS 62.109.37.14
Apr 29 2022 06:14PM	Sara Lindqvist granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342204/626bf2e215e9c">https://esign.simplesign.io/document/view/1342204/626bf2e215e9c</a>	IP ADDRESS 84.55.119.57
Apr 30 2022 08:17AM	 SARA LINDQVIST signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (fab5ea1a-d566-4739-8421-7e0f0be82497)</i>	IP-ADDRESS 84.55.119.57
Apr 29 2022 04:27PM	Yann Palm granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342205/626bf2e3a8cd2">https://esign.simplesign.io/document/view/1342205/626bf2e3a8cd2</a>	IP ADDRESS 84.55.119.46
Apr 29 2022 04:28PM	 Yann Palm signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (c2eb1612-0327-4ac2-9085-ec093b346ed9)</i>	IP-ADDRESS 84.55.119.46
Apr 30 2022 04:11PM	Anette Enström granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342208/626bf2e56047a">https://esign.simplesign.io/document/view/1342208/626bf2e56047a</a>	IP ADDRESS 213.67.58.243
Apr 30 2022 04:11PM	 Anette Christina Enström signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (57a5e85c-5c81-4852-8dd6-8b9998675aaf)</i>	IP-ADDRESS 213.67.58.243
Maj 01 2022 12:47PM	Karin Svensson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342209/626bf2e563717">https://esign.simplesign.io/document/view/1342209/626bf2e563717</a>	IP ADDRESS 147.161.188.91
Maj 01 2022 01:04PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (e263f2d3-7415-4c68-9612-2fd7d3c06d7b)</i>	IP-ADDRESS 85.224.96.215
Maj 01 2022 01:04PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626bf027dfbd3 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## 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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

### *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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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

Anette Enström  
Förtroendevald revisor



**21 RB Guvernören 5 med fortroendevald**

Antal sidor: 3  
 Verifikationsdatum: Maj 01 2022 01:05PM  
 Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 626BF5B1B5955  
 MAJ 01 2022 01:05PM

## Registrerade händelser

Apr 29 2022 04:33PM	Laura Hadzic skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 29 2022 04:34PM	Anette Enström granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342269/626bf72015365">https://esign.simplesign.io/document/view/1342269/626bf72015365</a>	IP ADDRESS 147.161.189.74
Apr 29 2022 04:35PM	 Anette Christina Enström signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (b8a815ad-d73e-4c82-b2d0-d9ae3f77821a)</i>	IP-ADDRESS 213.67.58.243
Apr 30 2022 05:00PM	Karin Svensson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1342270/626bf721229ca">https://esign.simplesign.io/document/view/1342270/626bf721229ca</a>	IP ADDRESS 85.224.96.215
Maj 01 2022 01:05PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (a158b420-4d94-42d6-87aa-9f253dec02e3)</i>	IP-ADDRESS 85.224.96.215
Maj 01 2022 01:05PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626bf5b1b5955 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

