

Brf Guvernören 5

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Brf Guvernören 5

769608-0915

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Sterner	Ordförande	2024
Julia Gustafsson	Ledamot	2024
Filip Lassing	Ledamot	2024
Jonas Persson	Ledamot	2024

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Ingela Bergman	Suppleant	2024
Sigurd Harald Andersson	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>		
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
Lars Hansson i Skåne
Telenor
Ownit
Fortum
E.on
Anticimex
OTIS
E.on

Fastighetsskötsel
Städning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 192 kr och planerat underhåll för 45 525 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 och sträcker sig till 2028. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 337 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 118 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Underhåll veluxfönster samt takfönster
Målning av balkongplattor
Byte av armatur i garage

År
2023
2022
2022



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 616	1 547	1 554	1 582
Resultat efter finansiella poster	96	131	2	-43
Förändring av underhållsfond	291	213	184	19
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	32	144	42	162
Sparande, kr / kvm	129	168	128	168
Soliditet (%)	66	65	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	572	545	545	562
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	96	96	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	572	545	545	562
Driftskostnad, kr / kvm	295	265	315	255
Energikostnad, kr / kvm	181	160	155	138
Ränta, kr / kvm	92	57	52	53
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	118	116	119	116
Lån, kr / kvm	3 346	3 600	3 822	3 879
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	3 499	3 764	3 822	3 879
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Snittränta (%)	2,75	1,59	1,36	1,36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

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	802 511	-1 841 601	131 365
Disposition enligt föreningsstämma			131 365	-131 365
Avsättning till underhållsfond		337 000	-337 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 525	45 525	
Årets resultat				96 253
Vid årets slut	20 418 719	1 093 986	-2 001 711	96 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 710 236
Årets resultat före fondförändring	96 253
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-337 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 525
Summa över/underskott	-1 905 458

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 905 458
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 607 928	1 528 740
Övriga rörelseintäkter	3	8 215	18 196
Summa rörelseintäkter		1 616 143	1 546 936
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-942 374	-915 659
Övriga externa kostnader	7	-111 226	-109 646
Personalkostnader	8	-	-2 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-226 770	-225 811
Summa rörelsekostnader		-1 280 370	-1 253 530
Rörelseresultat		335 773	293 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 323	1 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 843	-163 360
Summa finansiella poster		-239 520	-162 041
Resultat efter finansiella poster		96 253	131 365
Årets resultat		96 253	131 365

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	28 507 652	28 732 122
Inventarier, maskiner och installationer	11	19 361	21 661
Summa materiella anläggningstillgångar		28 527 013	28 753 783
Summa anläggningstillgångar		28 527 013	28 753 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 640	5 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 796	46 333
Summa kortfristiga fordringar		56 436	51 865
Kassa och bank	13	1 010 884	1 391 410
Summa omsättningstillgångar		1 067 320	1 443 275
SUMMA TILLGÅNGAR		29 594 333	30 197 058

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		1 093 986	802 511
Summa bundet eget kapital		21 512 705	21 221 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 001 711	-1 841 601
Årets resultat		96 253	131 365
Summa fritt eget kapital		-1 905 458	-1 710 236
Summa eget kapital		19 607 247	19 510 994
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 942 000	5 510 000
Summa långfristiga skulder		6 942 000	5 510 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 610 000	4 767 000
Leverantörsskulder		111 982	129 489
Skatteskulder		6 995	4 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	316 109	274 710
Summa kortfristiga skulder		3 045 086	5 176 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 594 333	30 197 058

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	335 773	293 406
Avskrivningar	226 769	225 811
	562 542	519 217
Erhållen ränta	23 323	1 319
Erlagd ränta	-262 842	-163 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	323 023	357 176
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 572	-4 591
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	26 023	39 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 474	392 314
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-23 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-23 003
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 100 000	2 670 000
Amortering av låneskulder	-4 825 000	-2 826 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-725 000	-156 000
Årets kassaflöde	-380 526	213 311
Likvida medel vid årets början	1 391 410	1 178 099
Likvida medel vid årets slut	1 010 884	1 391 410

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 562 328	1 487 940
Hyror p-platser/garage	40 800	36 000
Övriga objekt	4 800	4 800
Summa	1 607 928	1 528 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	2 626	3 624
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 091	11 219
Övriga intäkter	2 498	3 353
Summa	8 215	18 196

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 680	7 778
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 000	2 283
VA & sanitet, installationer	17 059	2 068
Värme, installationer	3 563	-
Hiss	14 741	18 377
Huskropp	-	3 806
Markytor	-	7 250
P-platser/garage	3 253	-
Klottersanering	5 619	-
Övrigt	3 277	-
Summa	54 192	41 562

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	56 669
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	53 038
Huskropp, fasader	-	-2 810
Huskropp, fönster	45 525	-
Huskropp, balkonger	-	11 250
Summa	45 525	118 147

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	51 189	49 019
Teknisk förvaltning	104 595	100 500
Sotning	11 028	-
Besiktningsskostnader	5 324	18 154
Snöröjning	5 398	-
Serviceavtal	12 700	16 504
Förbrukningsmaterial	6 269	4 621
El	62 822	63 944
Uppvärmning	372 434	315 337
Vatten och avlopp	82 224	78 562
Avfallshantering	27 896	21 384
Försäkringar	24 104	20 955
Systematiskt brandskyddsarbete	3 688	506
Kabel-TV	38 576	34 844
Bredband	34 410	31 620
Summa	842 657	755 950

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 925
Kontorsmateriel och trycksaker	873	-
Tele och post	2 093	2 015
Förvaltningskostnader	76 680	81 054
Revision	24 575	15 475
Bankkostnader	350	1 287
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 170	5 090
Övriga externa kostnader	1 485	800
Summa	111 226	109 646

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	-	700
Utbildning	-	1 494
Summa	-	2 194
Sociala avgifter	-	220
Summa	-	2 414

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.

Inget beslut om arvode togs vid föreningsstämman 2023.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	224 470	224 469
Inventarier, maskiner och installationer	2 300	1 342
Summa	226 770	225 811

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-3 289 558	-3 065 089
	-3 289 558	-3 065 089
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-224 470	-224 469
	-224 470	-224 469
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 514 028	-3 289 558
 Redovisat värde	28 507 652	28 732 122
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 515 422	17 739 892
Mark	10 992 230	10 992 230
 Taxeringsvärden		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	193 000	193 000
Totalt taxeringsvärde	57 193 000	57 193 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 193 000</i>	<i>30 193 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	23 003	-
	23 003	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	23 003
	-	23 003
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	23 003	23 003
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 342	-
	-1 342	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 300	-1 342
	-2 300	-1 342
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 642	-1 342
 Redovisat värde	19 361	21 661

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	50 796	46 333
Summa	50 796	46 333

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	391 482	1 286 647
Placeringskonto SBAB	619 402	104 763
Summa	1 010 884	1 391 410

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 610 000	4 767 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 942 000	5 510 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 552 000	10 277 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 552 000	10 277 000
Summa	9 552 000	10 277 000

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	4,70 %	2025-09-25	-	4 100 000	-58 000	4 042 000
Swedbank	1,57 %	Löst	4 727 000	-	-4 727 000	-
Swedbank	4,24 %	2024-09-25	2 650 000	-	-40 000	2 610 000
Summa			10 277 000	4 100 000	-4 825 000	9 552 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	63 476
Upplupna räntekostnader	6 800	6 800
Förutbetalda intäkter	129 772	135 025
Upplupna revisionsarvoden	20 300	15 100
Upplupna driftskostnader	95 761	54 309
Summa	316 109	274 710

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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.

Erik Sterner
Styrelseordförande

Julia Gustafsson

Filip Lassing

Jonas Persson

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Guvernören 5

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 10:34AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
662A43A497A6C
APR 30 2024 10:34AM

Deltagare

--



Apr 25 2024 02:58PM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2024 07:17AM	Erik Sterner granskade dokumentet:
Apr 26 2024 07:18AM	 Karl Ulf Erik Sterner signerade dokumentet
Apr 25 2024 03:16PM	Filip Lassing granskade dokumentet:
Apr 25 2024 03:16PM	 Filip Lassing signerade dokumentet
Apr 30 2024 10:11AM	Julia Gustafsson granskade dokumentet:
Apr 30 2024 10:12AM	 Julia Gustafsson signerade dokumentet
Apr 25 2024 05:51PM	Jonas Persson granskade dokumentet:
Apr 25 2024 05:51PM	 JONAS PERSSON signerade dokumentet
Apr 30 2024 10:29AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 30 2024 10:34AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 30 2024 10:34AM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Guvernören 5 för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

23 RB - BRF Guvernören 5

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 10:34AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
662A53CA51770
APR 30 2024 10:34AM

Deltagare

Registrerade händelser

Apr 25 2024 03:00PM	Jonna Odén skickade dokumentet till deltagarna
Apr 30 2024 10:29AM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 30 2024 10:34AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 30 2024 10:34AM	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.

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.

BREDABLICK



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

