

Bostadsrättsföreningen Gustav

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gustav
746000-1295
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

2
SA E.R
LH HB DF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 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>
Sophie Axelsson	Ordförande	2021
Ludvig Uppman	Ledamot	2021
Nanna Aimée Axmark	Ledamot	2021
Hanna Bremander	Ledamot	2020
Eleonor Rosenlind	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Vilhelmina Ward	Suppleant	2021
Fredrik Lill	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Rickard Hedenblad	Föreningsvald revisor	2020
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter

Casper Møller Martensen	Revisorssuppleant	2020
-------------------------	-------------------	------

Valberedning

Maria Wiberg		2020
Axel Strandborg		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter av Sophie Axelsson och Hanna Bremander två i föreningen.

Handwritten initials: LU, ER, SA, MA, HB, 1261

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gustav 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 92 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adress är Slussgatan 14:1-11.

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
79	4	9

Total tomtarea:	4 503 kvm
Total bostadsarea:	5 701 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-20

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. Från och med 2020-01-01 tar Hagtorns Fastighetservice över den tekniska förvaltningen.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Siemens	Serviceavtal värmesystem
Sydantenn	Serviceavtal kabel-tv
Bengtssons tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 93 673 kr och planerat underhåll för 1 080 290 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har följande väsentligt underhåll utförts:

Byte av tvättmaskiner och torktumlare för vilka reparation ej var försvarbart.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner, denna underhållsplan revideras årligen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 323 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 232 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av dagvatten- och spillvattenledningar i gård samt underhåll av markskikt och växtlighet på gård.

Föreningen planerar att under 2020 ta upp nya lån för att finansiera det kommande underhållet som planerats under 2020.

LU
ER
NAP HS
UH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2019, samt extra föreningsstämma 26 september 2019 då inval av ny styrelsesuppleant gjordes. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Två av föreningens lån har omförhandlats under 2019. Föreningens tredje och största lån är bundet till mitten av 2021 till en ränta på 0,95%.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 20 överlåtelse.

Under 2019 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 127 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 123 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 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 878	3 898	3 784	3 893
Resultat efter finansiella poster	-286	-2 466	-2 517	-491
Förändring av underhållsfond	243	-2 154	-2 670	-597
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-190	28	493	446
Soliditet %	11	13	31	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	670	657	657	657
Driftskostnad, kr / kvm	363	351	309	311
Ränta, kr / kvm	19	20	17	14
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	232	180	177	142
Lån, kr / kvm	1 854	1 856	1 472	1 473
Snittränta (%)	1,00	1,05	1,17	0,95

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

W J
E R
SA KH
NAA HB

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	132 950	2 864 825	1 164 098	-2 465 840
Disposition enligt föreningsstämma			-2 465 840	2 465 840
Avsättning till underhållsfond		1 323 000	-1 323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 080 290	1 080 290	
Årets resultat				-285 649
Vid årets slut	132 950	3 107 535	-1 544 452	-285 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 301 742
Årets resultat före fondförändring	-285 649
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 080 290
Summa över/underskott	-1 830 101

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 830 101**

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

2 LC
SA E.R
NAA HB RH

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	3 818 424	3 743 133
Övriga rörelseintäkter	3	59 372	155 196
Summa rörelseintäkter		3 877 796	3 898 329
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 243 834	-5 332 958
Övriga externa kostnader	7	-291 099	-400 453
Personalkostnader	8	-183 289	-180 640
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-339 341	-339 342
Summa rörelsekostnader		-4 057 563	-6 253 393
Rörelseresultat		-179 767	-2 355 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		192	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 074	-111 039
Summa finansiella poster		-105 882	-110 776
Resultat efter finansiella poster		-285 649	-2 465 840
Årets resultat		-285 649	-2 465 840

u d
SA ER.
MMA HS RH

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	10 757 715	11 097 056
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 757 715	11 097 056
Summa anläggningstillgångar		10 757 715	11 097 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		850	94 202
Övriga fordringar		8 916	2 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	198 426	184 950
Summa kortfristiga fordringar		208 192	282 147
Kassa och bank	12	1 896 876	1 690 574
Summa omsättningstillgångar		2 105 068	1 972 721
SUMMA TILLGÅNGAR		12 862 783	13 069 777

ALL
SA ER
MIA HB RH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Underhållsfond		3 107 535	2 864 825
Summa bundet eget kapital		3 240 485	2 997 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 544 452	1 164 098
Årets resultat		-285 649	-2 465 840
Summa fritt eget kapital		-1 830 101	-1 301 742
Summa eget kapital		1 410 384	1 696 033
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 563 450	10 572 050
Summa långfristiga skulder		10 563 450	10 572 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 600	8 600
Leverantörsskulder		312 627	287 733
Skatteskulder		2 439	11 774
Övriga skulder		379	379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	564 904	493 208
Summa kortfristiga skulder		888 949	801 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 862 783	13 069 777

LU
 NMA
 E.R
 HOB
 R14

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-179 767	-2 355 064
Avskrivningar	339 341	339 342
	159 574	-2 015 722
Erhållen ränta	192	263
Erlagd ränta	-106 074	-111 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	53 692	-2 126 497
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	73 954	-221 182
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	87 256	-201 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 902	-2 548 800
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 200 000
Amortering av låneskulder	-8 600	-8 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 600	2 191 400
Årets kassaflöde	206 302	-357 400
Likvida medel vid årets början	1 690 574	2 047 974
Likvida medel vid årets slut	1 896 876	1 690 574

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

U
ER SA
Rit
MMA HB

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, inkl ackumulerade standardförbättringar 20-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 818 424	3 743 133
Summa	3 818 424	3 743 133

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	204	-
Gemensamhetslokal	2 750	1 050
Överlåtelseavgifter	18 483	18 136
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 767	11 307
Övriga intäkter	24 170	124 703
Summa	59 374	155 196

SA EK
MFA HB
RH

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 094	42 389
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 406
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 332	33 542
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 706
VA & sanitet, installationer	25 373	5 352
Värme, installationer	6 789	6 867
Ventilation, installationer	1 589	12 063
EI, installationer	-	11 870
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	2 019
Huskropp	2 423	-
Vattenskador	1 096	17 390
Klottersanering	5 164	7 684
Skadedjur	20 813	-
Summa	93 673	148 287

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	37 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	55 219	180 121
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 000	38 042
EI, installationer	358 501	-
Huskropp, fönster	273 125	2 923 657
Markytor	378 445	-
Summa	1 080 290	3 179 320

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetskatt/-avgift	125 347	126 581
Teknisk förvaltning	225 362	251 294
Besiktningkostnader	70 719	1 750
Snöröjning	27 281	22 991
Serviceavtal	73 546	88 718
Förbrukningsinventarier	460	-
Förbrukningsmaterial	12 445	13 630
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 472	4 938
EI	167 275	86 979
Uppvärmning	722 711	812 698
Vatten och avlopp	202 359	193 072
Avfallshantering	95 854	95 244
Försäkringar	116 441	110 604
Kabel-TV	80 800	78 051
Bredband	118 800	118 800
Summa	2 069 871	2 005 351

2
ER SA 64
RIT
NMF #B

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 000	1 000
Kontorsmateriel och trycksaker	-	4 719
Tele och post	5 179	5 395
Förvaltningskostnader	135 395	141 945
Revision	15 700	15 750
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	93 352	-
Jurist- och advokatkostnader	3 764	3 000
Bankkostnader	1 835	3 430
Stämpelskatt	-	42 335
IT-tjänster	9 199	844
Övriga externa tjänster	3 125	171 292
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 150	7 010
Övriga externa kostnader	10 400	3 733
Summa	291 099	400 453

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	138 500	136 747
Föreningsvald revisor	-875	1 000
Summa	137 625	137 747
Sociala avgifter	43 914	42 894
Summa	181 539	180 640

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	339 341	339 342
Summa	339 341	339 342

ER 12 64
MFA TB

Not 10 Byggnader och mark

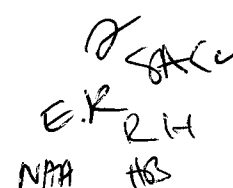
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	17 991 783	17 991 783
-Mark	113 625	113 625
Utgående anskaffningsvärden	18 105 408	18 105 408
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 008 352	-6 669 010
	-7 008 352	-6 669 010
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-339 341	-339 342
	-339 341	-339 342
Utgående avskrivningar	-7 347 693	-7 008 352
Redovisat värde	10 757 715	11 097 056
Varav		
Byggnader	10 644 090	10 983 431
Mark	113 625	113 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 000 000	64 000 000
Lokaler	-	224 000
Totalt taxeringsvärde	75 000 000	64 224 000
Varav byggnader	40 000 000	36 023 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	198 426	184 950
Summa	198 426	184 950

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 896 876	1 690 574
Summa	1 896 876	1 690 574



 E.K. SAC

 R.H.

 NAA AS

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 600	8 600
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 563 450	34 400
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 537 650
Summa	10 572 050	10 580 650

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 572 050	10 580 650
Summa	10 572 050	10 580 650

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95%	2021-07-30	840 650	-	8 600	832 050
Stadshypotek	1,06%	2022-12-01	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	0,95%	2021-06-01	6 740 000	-	-	6 740 000
Summa			10 580 650	-	8 600	10 572 050

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	95 277	91 101
Upplupna räntekostnader	3 132	1 086
Förutbetalda intäkter	267 600	218 485
Upplupna revisionsarvoden	15 700	15 750
Upplupna driftskostnader	183 195	166 786
Summa	564 904	493 208

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Föreningen planerar att under 2020 ta upp nya lån för att finansiera det kommande underhållet som planerats under 2020.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 588 000	10 588 000
Summa ställda säkerheter	10 588 000	10 588 000


E.K. SA L
NPA
12 4
HB

Underskrifter

Malmö, 2020-05-25



Sophie Axelsson
Styrelseordförande



Ludvig Uppman



Nanna Aimée Axmark




Hanna Bremander

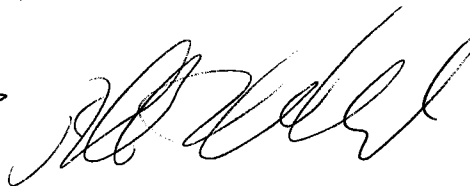


Eleonor Rosenlind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29
Ernst & Young AB



Martin Henriksson
Auktoriserad revisor



Rickard Hedenblad
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gustav, org.nr 746000-1295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gustav för år 2019 (räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.


De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Brf Gustav för år 2019 (räkenskapsåret 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/5 2020

Ernst & Young AB

Martin Henriksson
Auktoriserad revisor

Rikard Hedenblad
Förtroendevald revisor

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 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

