

# Bostadsrättsföreningen Gustav

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Gustav**  
746000-1295  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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>
Nerman Hopovac	Ordförande	2022
Ludvig Uppman	Ledamot	2021
Nanna Aimée Axmark	Ledamot	2021
Lisa Lundell	Ledamot	2022
Eleonor Rosenlind	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Dana Sederowsky	Suppleant	2022
Axel Strandborg	Suppleant	2022
Ellinor Lindqvist	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

Rickard Hedenblad	Föreningsvald revisor
Ernst & Young	Auktoriserad revisor


##### Revisorssuppleanter

Susanna Kullenberg	Revisorssuppleant
--------------------	-------------------

##### Valberedning

Hanna Bremander  
Jens Rademacher

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter av Nerman Hopovac och Axel Strandborg två i föreningen. 

### 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.

Sedan den 1 januari 2021 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Tidigare var fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv bostadsrättsförsäkring.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har sedan den 1 januari 2015 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Sedan den 1 januari 2020 har föreningen anlitat Hagtorn Fastighetsservice AB för den tekniska förvaltningen av fastigheten. För trädgårdsskötsel har föreningen sedan den 24 juli 2020 anlitat Joäng Mark & Trädgård AB.

#### Andra väsentliga avtal

Telenor

Ownit

E.ON

E.ON

Siemens

Sydantenn

Bengtssons tvättmaskinsservice

Ragn-Sells

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal kabel-tv

Serviceavtal tvättmaskiner

Avfallshantering

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 133 975 kr och planerat underhåll för 6 028 520 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 2020-11-06 av Sweco. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 350 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 237 kr per kvm. Den nya underhållsplanen kommer att ligga till grund för avsättning till underhållsfonden och styrelsens fortsatta arbete med underhåll av fastigheten framöver. De närmsta fem åren bedömer styrelsen att underhåll av bl.a. fönster, fasad, avloppsstammar i källaren, tvättrum och trapphus kommer att behöva genomföras. Vidare planerar styrelsen för byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. För att finansiera de närmsta årens underhåll bedömer styrelsen att föreningen kommer att behöva ta upp nya lån uppgående till ca 5 miljoner.

Under 2020 har föreningen genomfört en renovering av gården inklusive byte av dagvattenbrunnar, markskikt och trädgårdsmöbler. Det har även installerats två nya tvättmaskiner. Under de senaste åren dessförinnan har föreningen bland annat genomfört följande underhåll:

- 2019: Installation av individuell mätning och debitering av el (IMD).
- 2019: Renovering av fönster mot Fredriksbergsgatan.
- 2018: Renovering av fönster mot Frihamnsviadukten.
- 2017: Relining av husets vertikala avloppsstammar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån om 5 000 000 kr för att finansiera den genomförda renoveringen av gården. Det nya lånet är bundet till mars 2023 och löper med 1,00 % ränta. Föreningen har sedan tidigare tre lån uppgående till totalt ca 10 600 000 kr. Två av dessa lån (totalt ca 7 600 000 kr) är bundna till sommaren 2021 och löper med 0,95 % ränta medan det tredje lånet (3 000 000 kr) är bundet till december 2022 och löper med 1,06 % ränta.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 16 överlåtelser. Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.  
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 127 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 höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	4 125	3 878	3 898	3 784
Resultat efter finansiella poster	-5 094	-286	-2 466	-2 517
Förändring av underhållsfond	-3 108	243	-2 154	-2 670
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 647	-190	28	493
Soliditet %	-29	11	13	31
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	687	670	657	657
Driftskostnad, kr / kvm	364	363	351	309
Ränta, kr / kvm	25	19	20	17
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	237	232	180	177
Lån, kr / kvm	2 730	1 854	1 856	1 472
Snittränta (%)	0,93	1,00	1,05	1,17

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 balansslutning.

*gr*

## 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>132 950</b>	<b>3 107 535</b>	<b>-1 544 452</b>	<b>-285 649</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-285 649	285 649
Avsättning till underhållsfond		1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 457 535	4 457 535	
Årets resultat				-5 093 790
<b>Vid årets slut</b>	<b>132 950</b>	<b>-</b>	<b>1 277 434</b>	<b>-5 093 790</b>


## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 830 101
Årets resultat före fondförändring	-5 093 790
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 457 535
Summa över/underskott	-3 816 356

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 816 356**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 917 115	3 818 424
Övriga rörelseintäkter	3	207 862	59 372
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 124 977</u>	<u>3 877 796</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-8 236 777	-3 243 834
Övriga externa kostnader	7	-310 000	-291 099
Personalkostnader	8	-187 799	-183 289
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-339 341	-339 341
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-9 073 917</u>	<u>-4 057 563</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-4 948 940</u>	<u>-179 767</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 088	-106 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-144 850</u>	<u>-105 882</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-5 093 790</u>	<u>-285 649</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-5 093 790</u>	<u>-285 649</u>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	10 418 374	10 757 715
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 418 374	10 757 715
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 418 374	10 757 715
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		120	850
Övriga fordringar		22 189	8 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	189 229	198 426
Summa kortfristiga fordringar		211 538	208 192
<b>Kassa och bank</b>	12	2 050 680	1 896 876
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 262 218	2 105 068
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 680 592	12 862 783

2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Underhållsfond		-	3 107 535
Summa bundet eget kapital		132 950	3 240 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 277 434	-1 544 452
Årets resultat		-5 093 790	-285 649
Summa fritt eget kapital		-3 816 356	-1 830 101
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 683 406</b>	<b>1 410 384</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	8 000 000	10 563 450
Summa långfristiga skulder		8 000 000	10 563 450
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 563 450	8 600
Leverantörsskulder		182 818	312 627
Skatteskulder		7 223	2 439
Övriga skulder		-	379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	610 507	564 904
Summa kortfristiga skulder		8 363 998	888 949
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 680 592</b>	<b>12 862 783</b>

2

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 948 940	-179 767
Avskrivningar	339 341	339 341
	<b>-4 609 599</b>	<b>159 574</b>
Erhållen ränta	238	192
Erlagd ränta	-145 088	-106 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-4 754 449</b>	<b>53 692</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 346	73 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-79 801	87 256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 837 596</b>	<b>214 902</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	-
Amortering av låneskulder	-8 600	-8 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 991 400</b>	<b>-8 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>153 804</b>	<b>206 302</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 896 876</b>	<b>1 690 574</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 050 680</b>	<b>1 896 876</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, inkl ackumulerade standardförbättringar 20-50 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 917 115	3 818 424
<b>Summa</b>	<b>3 917 115</b>	<b>3 818 424</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	142 287	204
Gemensamhetslokal	1 250	2 750
Överlåtelseavgifter	15 239	18 483
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 944	13 767
Övriga intäkter	38 142	24 168
<b>Summa</b>	<b>207 862</b>	<b>59 372</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 423	13 094
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 285	17 332
VA & sanitet, installationer	31 712	25 373
Värme, installationer	10 677	6 789
Ventilation, installationer	12 234	1 589
El, installationer	8 574	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 248	-
Huskropp	10 846	2 423
Vattenskador	-	1 096
Klottersanering	2 975	5 164
Skadedjur	-	20 813
<b>Summa</b>	<b>133 975</b>	<b>93 673</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	90 898	55 219
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 125	15 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 000	-
VA & sanitet, installationer	132 000	-
El, installationer	-	358 501
Huskropp, fönster	-	273 125
Markytor	5 752 497	378 445
<b>Summa</b>	<b>6 028 520</b>	<b>1 080 290</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	131 468	125 347
Teknisk förvaltning	288 934	225 362
Besiktningkostnader	-	70 719
Snöröjning	1 875	27 281
Serviceavtal	85 475	73 546
Förbrukningsinventarier	-	460
Förbrukningsmaterial	14 168	12 445
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	30 472
El	237 113	167 275
Uppvärmning	697 109	722 711
Vatten och avlopp	220 182	202 359
Avfallshantering	79 193	95 854
Försäkringar	118 021	116 441
Kabel-TV	81 944	80 800
Bredband	118 800	118 800
<b>Summa</b>	<b>2 074 282</b>	<b>2 069 871</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 000
Tele och post	5 115	5 179
Förvaltningskostnader	134 310	135 395
Revision	15 925	15 700
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	93 352
Jurist- och advokatkostnader	-	3 764
Bankkostnader	4 173	1 835
Stämpelskatt	99 700	-
IT-tjänster	1 537	9 199
Övriga externa tjänster	37 000	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 290	7 150
Övriga externa kostnader	4 950	10 400
<b>Summa</b>	<b>310 000</b>	<b>291 099</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 900	138 500
Föreningsvald revisor	1 000	875
<b>Summa</b>	<b>142 900</b>	<b>139 375</b>
Sociala avgifter	44 899	43 914
<b>Summa</b>	<b>187 799</b>	<b>183 289</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	339 341	339 341
<b>Summa</b>	<b>339 341</b>	<b>339 341</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 991 783	17 991 783
-Mark	113 625	113 625
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>18 105 408</b>	<b>18 105 408</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 347 693	-7 008 352
	-7 347 693	-7 008 352
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-339 341	-339 341
	-339 341	-339 341
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 687 034</b>	<b>-7 347 693</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>10 418 374</b>	<b>10 757 715</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	10 304 749	10 644 090
Mark	113 625	113 625
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	40 000 000	40 000 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	189 229	198 426
<b>Summa</b>	<b>189 229</b>	<b>198 426</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 050 680	1 896 876
<b>Summa</b>	<b>2 050 680</b>	<b>1 896 876</b>



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 563 450	8 600
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 000 000	10 563 450
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 563 450</b>	<b>10 572 050</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	15 563 450	10 572 050
<b>Summa</b>	<b>15 563 450</b>	<b>10 572 050</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95 %	2021-07-30	832 050	-	8 600	823 450
Stadshypotek	1,06 %	2022-12-01	3 000 000	-	-	3 000 000
Stadshypotek	0,95 %	2021-06-01	6 740 000	-	-	6 740 000
Stadshypotek	1,00 %	2023-03-01	-	5 000 000	-	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>10 572 050</b>	<b>5 000 000</b>	<b>8 600</b>	<b>15 563 450</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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	99 954	95 277
Upplupna räntekostnader	652	3 132
Förutbetalda intäkter	322 367	267 600
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 700
Upplupna driftskostnader	171 534	183 195
<b>Summa</b>	<b>610 507</b>	<b>564 904</b>

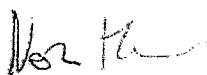
### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 573 000	10 588 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 573 000</b>	<b>10 588 000</b>

## Underskrifter

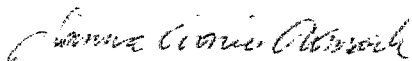
Malmö, 2021-05-05



Nerman Hopovac  
Styrelseordförande



Ludvig Uppman



Nanna Aimée Axmark



Lisa Lundell



Eleonor Rosenlind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07  
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 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31).

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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


#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gustav för år 2020 (räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Malmö den 7/5 2021

Ernst & Young AB



Martin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Rickard Hedenblad  
Förtroendevald revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Rikard Hedenblad Jan

a4168282-44df-4d4f-b91e-11d3068ea322 - 2021-05-10 16:14:30 UTC +03:00

BankID - 384c48f4-4957-414e-a470-03087af3b0ab - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## 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)

