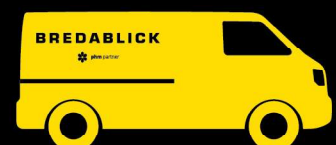


Bostadsrättsföreningen Guvernören 5

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Guvernören 5

Org.nr: 769608-0915

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guvernören 5, 769608-0915, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Erik Sterner	2025
Ledamot	Filip Lassing	2025
Ledamot	Amanda Ring Eggers	2026
Ledamot	Jonas Persson	2025
Suppleant	Linda Hallgren	2025
Suppleant	Sigurd Andersson	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert
	Ernst & Young
Intern revisor	Birgit Würzner
Intern revisor	Per Jönsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Pernilla Skantze och Karin Fagerlund

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 samt 3 garageplatser och 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok
5	10	11	4	1

Total tomtarea: 862 kvm

Total bostadsarea: 2 730 kvm

- varav bostadsrättsarea: 2 730 kvm

Total garagearea: 125 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Örestads Brandtjänst AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	OTIS
Serviceavtal värmesystem	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 041 kr (54 192 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (45 525 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-11-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 344 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 126 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Underhåll av veluxfönster samt takfönster	2023
Målning av balkongplattor	2022
Byte av armatur i garage	2022



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har föreningen påbörjat byggnation av balkonger på fastigheten i linje med beslut från stämman 2024, arbetet förväntas blir färdigt under 2025.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 658	1 616	1 547	1 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	96	131	2
Förändring av underhållsfond	344	291	213	184
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-53	32	144	42
Sparande, kr/kvm	102	129	168	128
Soliditet, (%)	61	66	65	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	589	572	545	545
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	97	97	96	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	589	572	545	545
Driftkostnad, kr/kvm	286	295	265	315
Energikostnad, kr/kvm	181	181	160	155
Ränta, kr/kvm	136	92	57	52
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	126	118	116	119
Skuldsättning, kr/kvm	3 305	3 346	3 600	3 822
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 456	3 499	3 764	3 822
Räntekänslighet, (%)	6	6	7	7
Snittränta, (%)	4.1	2.75	1.59	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 418 719	1 093 986	- 2 001 711	96 253
Disposition enligt föreningsstämma			96 253	-96 253
Avsättning till underhållsfond		344 000	-344 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				64 718
Vid årets slut	20 418 719	1 437 986	- 2 249 458	64 718

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 905 458
Årets resultat före fondändring	64 718
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 344 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 2 184 740

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 184 740
Totalt	- 2 184 740

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 651 299

1 607 928

Övriga rörelseintäkter

3

7 018

8 215

Summa rörelseintäkter

1 658 317

1 616 143

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-885 597

-942 374

Övriga kostnader

5

-119 115

-111 226

Personalkostnader

6

-11 828

0

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-226 768

-226 770

Summa rörelsekostnader

-1 243 308

-1 280 370

RÖRELSERESULTAT

415 009

335 773

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

37 334

23 323

Räntekostnader och liknande resultatposter

-387 625

-262 843

Summa finansiella poster

-350 291

-239 520

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

64 718

96 253

RESULTAT FÖRE SKATT

64 718

96 253

ÅRETS RESULTAT

64 718

96 253



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	28 283 184	28 507 652
Inventarier, maskiner och installationer	10	17 061	19 361
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	417 671	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 717 916	28 527 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 717 916	28 527 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 882	5 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71 364	50 796
Summa kortfristiga fordringar		115 246	56 436
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 545 199	1 010 884
Summa kassa och bank		3 545 199	1 010 884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 660 445	1 067 320
SUMMA TILLGÅNGAR		32 378 361	29 594 333



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		1 437 986	1 093 986
Summa bundet eget kapital		21 856 705	21 512 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 249 458	-2 001 711
Årets resultat		64 718	96 253
Summa fritt eget kapital		-2 184 740	-1 905 458
SUMMA EGET KAPITAL		19 671 965	19 607 247
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	0	6 942 000
Övriga skulder		2 652 936	0
Summa långfristiga skulder		2 652 936	6 942 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 652 936	6 942 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	9 435 000	2 610 000
Leverantörsskulder		213 569	111 982
Skatteskulder		5 086	6 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	399 805	316 109
Summa kortfristiga skulder		10 053 460	3 045 086
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 053 460	3 045 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 378 361	29 594 333



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	415 009	335 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	226 768	226 770
Summa	641 777	562 543
Erhållen ränta	37 334	23 322
Erlagd ränta	-387 625	-262 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 486	323 023
Förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-58 810	-4 572
Ökning av rörelseskulder	183 374	26 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416 050	344 474
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-417 671	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-417 671	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 697 000	4 100 000
Amortering av låneskulder	-2 580 000	-4 825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	117 000	-725 000
Årets kassaflöde	115 379	-380 526
Likvida medel vid årets början	1 010 884	1 391 410
Likvida medel vid årets slut	3 545 199	1 010 884



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 609 188

1 562 328

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

37 311

40 800

Övriga objekt

4 800

4 800

42 111

45 600

Totalt årsavgifter och hyror

1 651 299

1 607 928



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	3 091
El	642	0
Överlåtelseavgifter	4 179	2 626
Övriga intäkter	2 197	2 498
	7 018	8 215
Totalt övriga rörelseintäkter	7 018	8 215

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	52 655	62 822
Uppvärmning	361 016	372 434
Vatten och avlopp	102 650	82 224
Avfallshantering	5 464	27 896
Sotning	0	11 028
Teknisk förvaltning	107 530	104 595
Serviceavtal	15 234	12 700
Besiktningsskostnader	2 004	5 324
Systematiskt brandskyddsarbete	4 549	3 688
Snöröjning	6 405	5 398
Bredband	36 828	34 410
Kabel-TV	41 068	38 576
Försäkringar	26 027	24 104
Förbrukningsmaterial	2 667	6 269
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 460	51 189
	816 556	842 657
Reparationer		
Hiss	13 075	14 741
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 965	0
P-platser/garage	0	3 253
Klottersanering	5 944	5 619
Övrigt	0	3 279
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 734	1 680
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 132	5 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 025	0
VA & sanitet, installationer	0	17 059
Värme, installationer	1 703	3 563
El, installationer	14 463	0
	69 041	54 192
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	45 525
	69 041	54 192
Totalt fastighetskostnader	885 597	942 374



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 170	5 170
Förvaltningskostnader	77 477	76 680
Revision	23 263	24 575
Tele och post	1 743	2 093
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 995	0
Kontorsmateriel och trycksaker	798	873
Bankkostnader	869	350
Övriga externa kostnader	800	1 486
Totalt övriga kostnader	119 115	111 226

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Utbildning	2 828	0
Styrelsen		
Styrelsearvode	9 000	0
Totalt personalkostnader	11 828	0

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	224 468	224 470
Inventarier, maskiner och installationer	2 300	2 300
	226 768	226 770
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	226 768	226 770

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 600 000	11 600 000
Summa:	11 600 000	11 600 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	21 029 449	21 029 449
Mark	10 992 230	10 992 230
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	417 671	0
Utgående anskaffningsvärden	32 439 350	32 021 679
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 514 027	- 3 289 557
Årets avskrivning på byggnader	- 224 468	- 224 470
Utgående avskrivningar	-3 738 495	-3 514 027
Utgående redovisat värde	28 700 855	28 507 652
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 290 954	17 515 422
Mark	10 992 230	10 992 230
Pågående nyanläggningar	417 671	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 193 000	30 193 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
	57 193 000	57 193 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	193 000	193 000
	57 193 000	57 193 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	23 003	23 003
Utgående anskaffningsvärden	23 003	23 003
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 3 642	- 1 342
Årets avskrivningar	- 2 300	- 2 300
Utgående avskrivningar	- 5 942	- 3 642
Utgående redovisat värde	17 061	19 361
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	71 364	50 796
Summa	71 364	50 796
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 906 109	391 482
Placeringskonto SBAB	639 090	619 402
Summa	3 545 199	1 010 884
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 435 000	2 610 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	6 942 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	9 435 000	9 552 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Swedbank	2025-01-24	1,34 %	2 900 000	2 900 000
Fastighetslån Swedbank	2025-09-25	3,02 %	2 580 000	0
Fastighetslån Swedbank	2025-09-25	4,70 %	3 955 000	4 042 000
Fastighetslån Swedbank	Löst	4,24 %	0	2 610 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 435 000	9 552 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 435 000	-2 610 000
			0	6 942 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 304	63 476
Upplupna räntekostnader	72 310	6 799
Förutbetalda intäkter	150 377	129 772
Upplupna revisionsarvoden	22 313	20 300
Upplupna kostnader	79 501	95 762
Summa	399 805	316 109



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Sterner
Ordförande

Filip Lassing
Kassör

Amanda Ring Eggers
Ledamot

Jonas Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Arvid Højbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 11:04

SENT BY OWNER:

DOCUMENT ID:

HyxyC-l6kxe

ENVELOPE ID:

SyJRZeT1gl-HyxyC-l6kxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Guvernören 5.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
AMANDA RING EGGERS	 Signed	28.04.2025 14:17	eID	
	Authenticated	28.04.2025 14:17	Low	
Filip Lassing	 Signed	28.04.2025 14:19	eID	
	Authenticated	28.04.2025 14:18	Low	
Karl Ulf Erik Sterner	 Signed	28.04.2025 16:49	eID	
	Authenticated	28.04.2025 16:49	Low	
JONAS PERSSON	 Signed	30.04.2025 10:19	eID	
	Authenticated	30.04.2025 10:12	Low	
ARVID HÖJBERT	 Signed	30.04.2025 11:04	eID	
	Authenticated	30.04.2025 11:03	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 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 revisorssed 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. Risker 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisorssed 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 resultat 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



RB BRF Guvernören 5.pdf

(90601 byte)

SHA-512: 0f4aec87f83e99b4d8f91ee1b72a8aa6993da
707779ee3a3531118cbe2bd2c798ab7e5f588812ec175c
4b44a78417b31543ef3e46a6c40d96b2e015922494235

Underskrifter

2025-04-30 11:05:20 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0c705b37010a8046ece38fb7335e7af01fc7d4e30410eb87aba62f9287bbbd10994ce9ad43739978712a7d16071036a02ca578d400b42fbc2903221f7949839c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

