

Brf Gustav Adolf i Malmö

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Gustav Adolf i Malmö
716438-6000
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav Adolf i Malmö, 716438-6000, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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 till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 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>
Mikael Henriksson	Ordförande	2023
Jan Brandt	Ledamot	2023
Nirvan Richter	Ledamot	2023
Mikael Persson	Ledamot	2023
Nils-Urban Råwall	Ledamot	2023
Dennis Blomqvist	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB Auktoriserad revisor

Internrevisor

Andrei Moticeac Föreningsvald revisor

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Väveriet 31 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Engelbrektskatan 19 och Stora Nygatan 53.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	5 st	3 st	2 st	5 st

Total tomtarea:	680 kvm
Total bostadsarea:	2 187 kvm
Total lokalarea:	607 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Playbake Konditori	104 kvm	2026-01-31
Nguyens Sandwiches	90 kvm	2026-06-30
Prahls Guld & Juveler	50 kvm	2024-09-30
Beauty Salon	34 kvm	2025-09-30
Instyle Nails	46 kvm	2026-12-31
Galerie Leger	205 kvm	2024-02-28
Second Chance	78 kvm	2022-09-15 (frånträtt)

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
BP Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Servicebyrån i Malmö	Städning
Servicebyrån i Malmö	Gångbanerenhållning
Bredband2	Bredband
Tele2	TV
E.ON (tom 2022-07-31)	Elavtal avseende volym
Fortum (from 2022-08-01)	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme med serviceavtal
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 283 501 kr och planerat underhåll för 161 012 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som reviderades 2019-11-15 av Sigma.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 500 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 179 kr per kvm baserat på bostads- och lokalarea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens sammansättning under året fram till och med stämman:

Mikael Henriksson - Ordförande
Jan Brandt - Ekonomi och drift
Nirvan Richter - Underhåll
Nils-Urban Råwall - Underhåll
Dennis Blomqvist - Lokaler
Mikael Persson - Tvättstuga, gästrum och hemsida

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit:

Erik Mauritzson, EY, extern revisor
Andrei Moticeac, intern revisor

Butikslokaler

Under 2022 lämnade Second Chance sin lokal. Lokalen har varit vakant under hösten, men nytt kontrakt har tecknats med Kadum MK AB.

Underhåll och renoveringar

Under året har bland annat följande underhållsarbeten genomförts.

- Teknisk översyn av fönster har genomförts.
- Nytt ventilationssystem i lokalerna mot Stora Nygatan med nytt aggregat på gården har installerats. Arbetet var dock inte slutfört vid årsskiftet och kostnaden kommer därför att belasta 2023.
- Brandvarnare har installerats i källare och trapphus.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 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 gjorde inga förändringar av årsavgift under 2022, dock höjdes årsavgifterna med 2 % from 2023-01-01.

Utöver årsavgift debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 907	2 723	2 877	2 880
Resultat efter finansiella poster*	490	188	652	-443
Förändring av underhållsfond	339	-3	500	-522
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	732	773	739	708
Sparande kr / kvm	441	455	485	-
Soliditet (%)	47	46	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	561	561	561	561
Lokalhyra kr / kvm	2 243	2 103	2 302	2 375
Driftskostnad, kr / kvm	333	309	276	271
Energikostnad, kr / kvm	186	159	633	659
Ränta, kr / kvm	117	123	135	142
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	179	179	179	107
Lån, kr / kvm	9 010	9 147	9 397	9 501
Räntekänslighet (%)	21	21	21	22
Snittränta (%)	1,30	1,35	1,44	1,49

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	22 874 440	299 534	497 082	-1 659 096	188 471
Disposition enligt föreningsstämma				188 471	-188 471
Avsättning till underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-161 012	161 012	
Årets resultat					490 001
Vid årets slut	22 874 440	299 534	836 070	-1 809 613	490 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 470 626
Årets resultat före fondförändring	490 001
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	161 012
Summa över/underskott	-1 319 613

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 319 613
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 588 175	2 502 469
Övriga rörelseintäkter	3	318 871	220 145
Summa rörelseintäkter		2 907 046	2 722 614
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 374 864	-1 452 247
Övriga externa kostnader	7	-135 677	-157 451
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-581 141	-581 143
Summa rörelsekostnader		-2 091 682	-2 190 841
Rörelseresultat		815 364	531 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 190	563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 553	-343 865
Summa finansiella poster		-325 363	-343 302
Resultat efter finansiella poster		490 001	188 471
Årets resultat		490 001	188 471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	46 110 523	46 691 664
Inventarier, maskiner och installationer	11	35 000	35 000
Summa materiella anläggningstillgångar		46 145 523	46 726 664
Summa anläggningstillgångar		46 145 523	46 726 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		58 710	44 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 821	38 608
Summa kortfristiga fordringar		99 531	82 720
Kassa och bank	13	2 416 406	1 651 452
Summa omsättningstillgångar		2 515 937	1 734 172
SUMMA TILLGÅNGAR		48 661 460	48 460 836

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 173 974	23 173 974
Underhållsfond		836 071	497 082
Summa bundet eget kapital		24 010 045	23 671 056
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 809 614	-1 659 097
Årets resultat		490 001	188 471
Summa fritt eget kapital		-1 319 613	-1 470 626
Summa eget kapital		22 690 432	22 200 430
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	10 574 746	12 035 690
Summa långfristiga skulder		10 574 746	12 035 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	14 599 487	13 520 239
Leverantörsskulder		215 021	137 484
Övriga skulder		209 523	221 905
Skatteskulder		5 213	18 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	367 038	326 791
Summa kortfristiga skulder		15 396 282	14 224 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 661 460	48 460 836

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	815 364	531 772
Avskrivningar	581 141	581 143
	1 396 505	1 112 915
Erhållen ränta	1 190	563
Erlagd ränta	-326 553	-343 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 071 142	769 614
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-16 812	14 194
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	92 320	193 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 146 650	977 669
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 098 360	16 453 855
Amortering av låneskulder	-9 480 056	-17 154 183
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-381 696	-700 328
Årets kassaflöde	764 954	277 341
Likvida medel vid årets början	1 651 452	1 374 111
Likvida medel vid årets slut	2 416 406	1 651 452

(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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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:

Byggnad	200 år
Ombyggnader	10-50 år
Markanläggningar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 226 508	1 226 508
Hyror lokaler*	1 361 667	1 275 961
Summa	2 588 175	2 502 469

*Föreningen har 2021 ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	52 000	50 800
Ventilation	2 500	30 000
Debiterad fastighetsskatt	96 996	98 358
Överlåtelseavgifter	2 416	2 380
Övriga intäkter*	164 959	38 607
Summa	318 871	220 145

*Föreningen har 2021 erhållit statligt hyresstöd på 37 160 kr.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	10 354	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 220	7 103
Armaturer, gemensamma utrymmen	31 309	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 529	3 162
Övrigt, gemensamma utrymmen	570	8 691
VA & sanitet, installationer	73 274	14 560
Värme, installationer	39 526	3 223
Ventilation, installationer	9 467	-
El, installationer	2 547	6 228
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	13 861
Hiss	2 525	4 475
Huskropp	96 180	-
Skadedjur	-	24 646
Summa	283 501	85 949

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	-	269 286
VA & sanitet, installationer	161 012	-
Värme, installationer	-	233 632
Summa	161 012	502 918

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	143 333	137 503
Teknisk förvaltning	81 329	97 995
Besiktningkostnader	2 021	1 916
Gångbanerenshållning	6 769	10 043
Snöröjning	9 662	30 580
Serviceavtal	13 755	11 760
Förbrukningsmaterial	5 348	2 957
El	150 982	89 973
Uppvärmning	305 069	298 407
Vatten och avlopp	63 532	56 518
Avfallshantering	42 076	37 532
Försäkringar	30 870	29 380
Systematiskt brandskyddsarbete	3 181	-
Kabel-TV	16 902	16 559
Bredband*	54 293	40 950
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 229	1 307
Summa	930 351	863 380

*Kostnad för bredband avseende kvartal 1 2021 ligger i 2020. Faktisk kostnad för 2021 är 54 580 kr.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	1 865	947
Förvaltningskostnader	81 932	88 183
Revision*	21 735	31 444
Självrisker vid skada	24 100	-
Bankkostnader	1 168	859
IT-tjänster	419	1 676
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 458	4 610
Övriga externa kostnader	-	29 732
Summa	135 677	157 451

*År 2021 ligger kostnad avseende 2020 och 2021.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.



Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	531 419	531 421
Markanläggningar	49 722	49 722
Summa	581 141	581 143

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 956 109	42 956 109
-Mark	9 694 795	9 694 795
-Markanläggningar	497 278	497 278
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	53 148 182	53 148 182
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 307 351	-5 775 931
-Markanläggningar	-149 167	-99 444
	-6 456 518	-5 875 375
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-531 419	-531 421
-Årets avskrivning på markanläggning	-49 722	-49 722
	-581 141	-581 143
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 037 659	-6 456 518
 Redovisat värde	46 110 523	46 691 664
 <i>Varav</i>		
Byggnader	36 117 338	36 648 758
Mark	9 694 795	9 694 795
Markanläggningar	298 390	348 112
 Taxeringsvärden		
Bostäder	57 200 000	50 800 000
Lokaler	11 751 000	11 270 000
Totalt taxeringsvärde	68 951 000	62 070 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 600 000</i>	<i>27 400 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	141 161	141 161
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	141 161	141 161
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-106 161	-106 161
	-106 161	-106 161
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-106 161	-106 161
Redovisat värde	35 000	35 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	40 821	38 607
Summa	40 821	38 607

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 261 796	1 436 842
Depositionskonto	154 610	214 610
Summa	2 416 406	1 651 452

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 599 487	13 520 239
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 574 746	12 035 690
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	25 174 233	25 555 929

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	25 174 233	25 555 929
Summa	25 174 233	25 555 929

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,70 %	Löst	5 318 360	-	5 318 360	-
Stadshypotek	1,55 %	Löst	3 780 000	-	3 780 000	-
Stadshypotek*	2,96 %	2023-03-02	-	5 318 360	13 396	5 304 964
Stadshypotek*	3,04 %	2023-09-01	4 093 767	-	-	4 093 767
Stadshypotek*	3,26 %	2023-12-29	-	3 780 000	-	3 780 000
Stadshypotek	1,55 %	2023-03-30	1 625 000	-	286 272	1 338 728
Stadshypotek	1,50 %	2024-03-01	3 737 262	-	-	3 737 262
Stadshypotek	1,07 %	2025-12-30	7 001 540	-	82 028	6 919 512
Summa			25 555 929	9 098 360	9 480 056	25 174 233

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 356	14 640
Förutbetalda intäkter	204 015	168 435
Upplupna revisionsarvoden	19 700	15 900
Upplupna driftskostnader	119 967	127 815
Summa	367 038	326 790

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
Summa ställda säkerheter	33 500 000	33 500 000

Underskrifter

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

Mikael Henriksson
Styrelseordförande

Jan Brandt

Nirvan Richter

Mikael Persson

Nils-Urban Råwall

Dennis Blomqvist

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Andrei Moticeac
Föreningsvald revisor



Brf Gustav Adolf i Malmö - Årsredovisning 2022

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 06:31PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645B48FD8DFAC
MAJ 15 2023 06:31PM











BREDABLICK

Erik Mauritzson (Esignatur)

erik.mauritzson@se.ey.com

Signerad: Maj 15 2023 06:31PM



Maj 10 2023 09:41AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 10 2023 11:15AM	Hans Mikael Henriksson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 10 2023 11:37AM	 MIKAEL HENRIKSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 10 2023 02:47PM	Jan Olof Brandt granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 10 2023 02:52PM	 JAN BRANDT signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 15 2023 12:28PM	Nirvan Richter granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 15 2023 12:29PM	 Karl Erik Anand Nirvan Richter signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 15 2023 01:42PM	Mikael Persson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 15 2023 01:43PM	 MIKAEL PERSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 10 2023 09:44AM	Nils-Urban Råwall granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 10 2023 09:46AM	 Nils-Urban Råwall signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 10 2023 12:17PM	Dennis Blomqvist granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 10 2023 12:17PM	 Dennis Martin Stefan Blomqvist signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 15 2023 05:55PM	Andrei Moticeac granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 15 2023 05:57PM	 ANDREI MOTICEAC signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 15 2023 06:29PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 15 2023 06:31PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 15 2023 06:31PM	Dokumentet har signerats	



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Gustav Adolf i Malmö, org.nr 716438-6000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gustav Adolf i Malmö för år räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3/5 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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 eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Gustav Adolf i Malmö för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Gustav Adolf I Malmö - Revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 06:31PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 645CB4F4A34EE
MAJ 15 2023 06:31PM

Registrerade händelser

Maj 11 2023 11:30AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 15 2023 06:29PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 15 2023 06:31PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 15 2023 06:31PM	Dokumentet har signerats	



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

