

Brf Gotthard 4

Årsredovisning 2021

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Gotthard 4
769632-4594
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gotthard 4, 769632-4594, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 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>
Niklas Jeppsson	Ordförande	2022
Irjana Filipovic	Ledamot	2022
Joakim Sjöstedt	Ledamot	2022
Tommy Nilsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Christoffer Toft Persson	Suppleant	2022
Joanna Marczyk Ceylan	Suppleant	2022


Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Ebba Löfgren
Ingemar Rosberg

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gotthard 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adresser är Kungsgatan 35 och Östra Förstadsgatan 35 A-B.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	9	7	2	7

Total tomtarea:	1 045 kvm
Total bostadsarea:	3 223 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 776 kvm
- varav hyresrättsarea:	447 kvm
Total lokalarea:	1 014 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Dealab AB	356 kvm
HT Kitchen AB	78 kvm
Elon Öresund AB	464 kvm
Salah Rishak Dauood	116 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-16

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Sekant Fastighetsservice	Fastighetsskötsel & städning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
CLIMAT 80	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 89 978 kr. Inget underhåll har genomförts under året. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av IMI Energi & VVS Utveckling AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 495 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 2 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 41 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 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	3 057	2 959	2 915	2 955
Resultat efter finansiella poster	469	-332	185	-3 199
Förändring av underhållsfond	495	-92	92	-560
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	397	183	516	-2 216
Soliditet %	48	47	47	43
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	579	579	579	570
Driftskostnad, kr / kvm	286	238	234	265
Ränta, kr / kvm	155	148	145	169
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	117	117	117	117
Lån, kr / kvm	8 845	8 951	9 057	9 854
Snittränta (%)	1,75	1,65	1,60	1,71

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	38 074 550	-	-2 938 993	-332 140
Disposition enligt föreningsstämma			-332 140	332 140
Avsättning till underhållsfond		495 000	-495 000	
Årets resultat				468 506
Vid årets slut	38 074 550	495 000	-3 766 133	468 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 271 133
Årets resultat före fondförändring	468 506
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-495 000
Summa över/underskott	-3 297 627

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -3 297 627

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 977 863	2 936 238
Övriga rörelseintäkter	3	79 355	22 702
Summa rörelseintäkter		3 057 218	2 958 940
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 301 864	-2 034 681
Övriga externa kostnader	7	-145 759	-145 626
Personalkostnader	8	-62 947	-62 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-423 154	-423 155
Summa rörelsekostnader		-1 933 724	-2 665 624
Rörelseresultat		1 123 494	293 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-655 122	-625 522
Summa finansiella poster		-654 988	-625 456
Resultat efter finansiella poster		468 506	-332 140
Årets resultat		468 506	-332 140

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	69 641 344	70 064 498
Summa materiella anläggningstillgångar		69 641 344	70 064 498
Summa anläggningstillgångar		69 641 344	70 064 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 563	-
Övriga fordringar		61 198	70 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 219	59 717
Summa kortfristiga fordringar		126 980	130 242
Kassa och bank	12	3 660 774	3 115 197
Summa omsättningstillgångar		3 787 754	3 245 439
SUMMA TILLGÅNGAR		73 429 098	73 309 937

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 074 550	38 074 550
Underhållsfond		495 000	-
Summa bundet eget kapital		38 569 550	38 074 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 766 133	-2 938 993
Årets resultat		468 506	-332 140
Summa fritt eget kapital		-3 297 627	-3 271 133
Summa eget kapital		35 271 923	34 803 417
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	23 875 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		23 875 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	13 600 000	13 925 000
Leverantörsskulder		155 701	89 113
Skatteskulder		6 902	23 311
Övriga skulder		70 648	66 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	448 924	402 339
Summa kortfristiga skulder		14 282 175	14 506 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 429 098	73 309 937

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 123 494	293 316
Avskrivningar	423 153	423 155
	1 546 647	716 471
Erhållen ränta	134	66
Erlagd ränta	-655 122	-625 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	891 659	91 015
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 264	-24 072
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	100 654	28 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	995 577	95 352
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	25 381 250	1 800 000
Amortering av låneskulder	-25 831 250	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-450 000
Årets kassaflöde	545 577	-354 648
Likvida medel vid årets början	3 115 197	3 469 845
Likvida medel vid årets slut	3 660 774	3 115 197

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 608 492	1 608 492
Hyror bostäder	503 379	492 783
Hyror lokaler	865 992	834 963
Summa	2 977 863	2 936 238

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	60 901	5 550
Överlåtelseavgifter	5 936	1 163
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 338	9 814
Övriga intäkter	4 180	6 175
Summa	79 355	22 702

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	-	6 784
Lokaler	6 751	22 900
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	8 748
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 065	23 141
VA & sanitet, installationer	20 198	50 459
Värme, installationer	-	17 342
El, installationer	1 735	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 357
Hiss	46 613	59 533
Huskropp	3 194	6 030
Klottersanering	-	494
Skadedjur	3 423	-
Summa	89 978	198 787

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	-	19 760
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	42 235
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	325 342
VA & sanitet, installationer	-	399 375
Markytor	-	42 600
Summa	-	829 312

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	110 920	110 020
Teknisk förvaltning	101 817	114 403
Besiktningkostnader	9 762	24 232
Bevakningskostnader	1 502	1 125
Snöröjning	38 777	-
Serviceavtal	19 194	11 457
Förbrukningsmaterial	15 447	16 586
Övriga utgifter för köpta tjänster	870	-
El	133 756	83 270
Uppvärmning	498 956	411 592
Vatten och avlopp	102 478	96 239
Avfallshantering	67 338	62 282
Försäkringar	36 377	32 164
Systematiskt brandskyddsarbete	-	7 783
Hyressättningsavgift	692	692
Kabel-TV	20 865	20 567
Bredband	51 952	12 988
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	1 184	1 184
Summa	1 211 886	1 006 582

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	488
Tele och post	7 432	7 252
Förvaltningskostnader	103 624	86 528
Revision	15 433	33 624
Jurist- och advokatkostnader	8 903	10 963
Bankkostnader	955	1 041
Övriga externa tjänster	3 571	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 140	5 030
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	145 758	145 626

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 898	47 300
Summa	47 898	47 300
Sociala avgifter	15 049	14 862
Summa	62 947	62 162

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	423 154	423 155
Summa	423 154	423 155

SEA

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 315 451	42 315 451
-Mark	29 547 454	29 547 454
Utgående anskaffningsvärden	71 862 905	71 862 905
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 798 407	-1 375 252
	-1 798 407	-1 375 252
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-423 154	-423 155
	-423 154	-423 155
Utgående avskrivningar	-2 221 561	-1 798 407
 Redovisat värde	69 641 344	70 064 498
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 093 890	40 517 044
Mark	29 547 454	29 547 454
 Taxeringsvärden		
Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	6 715 000	6 715 000
Totalt taxeringsvärde	53 715 000	53 715 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 253 000</i>	<i>31 253 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	64 219	59 717
Summa	64 219	59 717

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 638 993	1 093 416
Transaktionskonto Swedbank	2 021 781	2 021 781
Summa	3 660 774	3 115 197

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 600 000	13 925 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 750 000	11 875 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 125 000	12 125 000
Summa	37 475 000	37 925 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	37 475 000	37 925 000
Summa	37 475 000	37 925 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,78 %	Löst	1 800 000	-	1 800 000	-
Swedbank	1,64 %	Löst	12 000 000	-	12 000 000	-
Swedbank	1,88 %	Löst	-	11 906 250	11 906 250	-
Swedbank	1,99 %	2023-09-25	12 000 000	-	125 000	11 875 000
SBAB	1,53%	2029-12-06	12 125 000	-	-	12 125 000
SBAB	0,69 %	2022-12-30	-	1 600 000	-	1 600 000
Swedbank	0,29 %	Rörligt	-	11 875 000	-	11 875 000
Summa			37 925 000	25 381 250	25 831 250	37 475 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 556	62 162
Upplupna räntekostnader	55 962	72 600
Förutbetalda intäkter	203 559	157 100
Upplupna revisionsarvoden	21 700	26 500
Upplupna driftskostnader	105 147	83 977
Summa	448 924	402 339

Not 16 Ställda säkerheter

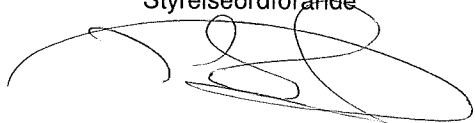
Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Summa ställda säkerheter	42 500 000	42 500 000

Underskrifter

Malmö, 2022-05-12

Niklas Jeppsson
Styrelseordförande

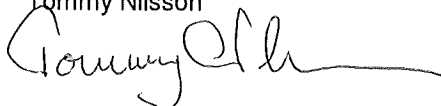


Irijana Filipovic
Irijana Filipovic


Joakim Sjöstedt

Joakim Sjöstedt

Tommy Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-12
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gotthard 4, org.nr 769632-4594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gotthard för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 huruvida 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 för bostadsrättsföreningen Gotthard 4 för 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 2022-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs 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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

