

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7, Malmö som byggdes år 1937 i vilken man upplåter lägenheter samt garage. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 juli 2017. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. På stämman deltog 18 medlemmar varav röstberättigade 16 st.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Kristina Windseth	Ordförande
Patrik Sjöman	Ledamot
Valda Mohlin	Ledamot
Hilma Severinsson	Ledamot
Ludvig Fredriksson	Suppleant
Martina Hansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristina Windseth och Patrik Sjöman.

Firmateknare är Kristina Windseth, Patrik Sjöman, Valda Mohlin och Hilma Severinsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

Revisor har under året varit Liselotte Herrlander från Herrlander Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit My Axelsson och Malin Ideland.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1937 består av 1 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 22 lägenheter och 1 lokal (garage). Total bostadsyta är 1 837 kvm. Lokalytan är totalt 200 kvm. Verksamheten utgörs av uthyrning av parkeringsplatser.

Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns ett garage med 14 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Av föreningens 22 medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	lägenheter (bostadsrätt)	1837
1	lokaler (garage)	200

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag	
Leverantör	Avtalstyp
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Telenor	Fiber, telefoni och IP-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Lars Hansson AB	Fastighetsskötsel
Kone	Service hissar

Föreningens säte är Malmö.

Flerårsjämförelse

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 446	1 476	1 437	1 365	1 359
Res. efter finansiella poster	-42	-153	-359	-225	83
Balansomslutning	22 748	22 716	20 084	21 550	19 154
Soliditet (%)	54	54	62	60	56
Kassalikviditet (%)	133	99	12	157	657
Fond för yttre underhåll	1	86	399	545	472
Avgiftsnivå kr per kvm boyta	680	680	666	653	653
Låneskuld per kvm boyta	5 551	5 412	3 901	4 583	4 583

Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 genomfördes ett flertal omfattande renoveringar och investeringar, varför 2020 blev ett år utan planer på eller behov av större åtgärder. Under året behövde dock hissen i a-trappan smärre justeringar, och samtliga brandvarnare i alla lägenheter som monterades i samband med elrenoveringen 2017 byttes ut då några exemplar reklamerats och modellen utgått. Mot bakgrund av alla större åtgärder som genomförts har även föreningens underhållsplan reviderats för att bättre reflektera framtida behov. Även gården fått lite extra omsorg i form av nya och fler sittgrupper samt parasoll för trevligt umgänge utomhus.

Medlemsinformation

Under året har 3 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 st.

Avgifterna höjdes med 1% från första kvartalet 2021. Ingen ytterligare höjning är planerad i nuläget, detta kan dock komma att revideras.

h

BS
4/8
Vik

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hiss A-trappa	2020	Justering hisslinor, styrsko och gejder
Hiss B-trappa	2019	Totalrenovering
Omläggning av tak	2019	Nytt papptak, renovering av skorstenar, montering steg/fallskydd
Renovering fasad mot gatan	2019	Tvätt, putslagning samt helgrängning av fasaden mot gatan
Renovering balkonger mot g.	2019	Stålbalkar renoverade, nya plattor gjutna, nya räcken monterade
Garage, stålbalkar tak	2019	Blottläggning av stålbalkar, analys och klätts in med gipsskivor
Entréer	2019	Målning samt installation av dörrautomatik, nya ytterarmaturer
Garageport	2019	Målning
Belysning trapphus	2019	Byte av sensorstyrda armaturer utanför vindslägenheterna
Fasad mot gård	2019	Putslagning samt nya fogar mot sockelplåt
Tvättstuga	2018	Nya tvättmaskiner, torkskåp samt mangel
Gård/Garage	2018	Tätning, nytt ytskikt utvändig källartrappa
Garage	2018	Byte LED-armatur
Garage	2018	Hydraulisk cykelpump med elinstallation
Garage	2018	Förstärkning av stålbalk/ny pelare
Elrenovering hela fastigheten	2017	Inkl. lägenheter, install. dörrautomatik till/från källare och garage
Garage	2017	Installation av två laddstolpar
Tvättstuga	2015	Ny torktumlare
Hiss A-trappa	2015	Totalrenovering
Garage	2014	Ommålning samt nya armaturer
Fiber/ LAN	2014	Installation
Garagetak/innergård	2012	Nytt tätskikt samt ytbeläggning
Rörstambyte	2009	Byte varm- och kallvattenstammar
Ny värmeväxlare	2009	
Relining	2008	Samtliga avloppsrör ned till marknivå
Tvättstuga totalrenovering	2008	Ny entré från källaren, helkaklat, nya maskiner
Garage	2008	Förstärkning av balk/ny pelare
Ommålning trapphus	2007	
Omputsning fasad	2006-2007	Fasad mot gård
Omläggning tak	2006-2007	
Renovering balkonger	2006-2007	Mot gård
Montering av säkerhetsdörrar	2004	
Fönster/ Balkonger	2003	Underhållsfria fönsterbågar/balkongdörrar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 372 001	3 230 647	86 077	-1 174 004	-152 983
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			115 000		-115 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-200 000		200 000
Balanseras i ny räkning				-67 983	67 983
Årets förlust					-42 427
Belopp vid årets utgång	10 372 001	3 230 647	1 077	-1 241 987	-42 427

Handwritten signature and initials

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets förlust

-1 241 987

-42 427

-1 284 414

Styrelsen föreslår att
till yttre fond avsättes
ianspråkstagande av yttre fond
i ny räkning överföres

126 000

-74 250

-1 336 164

-1 284 414

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

h

PS
[Signature]

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7
Org.nr. 716431-2105

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 445 610	1 476 400
		<u>1 445 610</u>	<u>1 476 400</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-722 217	-778 456
Periodiskt underhåll	4	-74 250	-289 991
Övriga externa kostnader	5	-98 087	-64 209
Personalkostnader	6	-61 110	-30 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-446 285	-365 425
		<u>-1 401 949</u>	<u>-1 528 636</u>
Rörelseresultat		43 661	-52 236
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-86 088	-100 747
		<u>-86 088</u>	<u>-100 747</u>
Resultat efter finansiella poster		-42 427	-152 983
Årets resultat		<u>-42 427</u>	<u>-152 983</u>

PS
PS

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7
Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>21 722 492</u>	<u>22 168 777</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		21 722 492	22 168 777
Summa anläggningstillgångar		21 722 492	22 168 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		613	0
Aktuell skattefordran		610	1 754
Övriga fordringar		44 456	39 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>38 026</u>	<u>78 401</u>
Summa kortfristiga fordringar		83 705	119 549
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		<u>941 600</u>	<u>427 752</u>
Summa kassa och bank		941 600	427 752
Summa omsättningstillgångar		1 025 305	547 301
SUMMA TILLGÅNGAR		22 747 797	22 716 078

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7
Org.nr. 716431-2105

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 372 001	10 372 001
Upplåtelseavgifter		3 230 647	3 230 647
Fond för yttre underhåll		1 077	86 077
Summa bundet eget kapital		<u>13 603 725</u>	<u>13 688 725</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 241 987	-1 174 004
Årets resultat		-42 427	-152 983
Summa fritt eget kapital		<u>-1 284 414</u>	<u>-1 326 987</u>
Summa eget kapital		<u>12 319 311</u>	<u>12 361 738</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>9 654 720</u>	<u>9 798 720</u>
Summa långfristiga skulder		<u>9 654 720</u>	<u>9 798 720</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	544 000	144 000
Leverantörsskulder		77 688	284 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>152 078</u>	<u>127 046</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>773 766</u>	<u>555 620</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 747 797	22 716 078

PS
H
H

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7
Org.nr. 716431-2105

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	43 661	-52 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		446 285	365 425
Erlagd ränta		-86 088	-100 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 403 858	<hr/> 212 442
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-613	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		36 457	-66 935
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-206 886	205 478
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		25 032	-193 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 257 848	<hr/> 157 216
Investeringsverksamheten			
Årets anskaffning	7	0	-3 376 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> -3 376 023
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	2 800 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder		400 000	0
Amortering långfristiga lån		-144 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 256 000	<hr/> 2 776 000
Förändring av likvida medel		513 848	-442 807
Likvida medel vid årets början		427 752	870 559
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 941 600	<hr/> 427 752

PS
PS

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Procent
Byggnader	1%
Värme/ Sanitet/ Rörstambyte	2%
Fasad/ Fönster	2%
El/ Yttertak/ Garage	2,5%
Hiss	4%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet, som lokal taxeras även garage.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 293 tkr.

h
2/10
13

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgift bostäder	1 247 004	1 246 885
Hyror garage	89 760	86 816
Intäkter bredband	43 560	43 555
Pantsättningsavgift	3 752	3 255
Överlåtelseavgift	3 506	9 196
Övr ersättn och intäker	2 286	15 625
El	55 742	71 068
	<hr/> 1 445 610	<hr/> 1 476 400

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2020-12-31	2019-12-31
Materialinköp	11 776	13 941
Fastighetsskötsel, entreprenad	98 640	98 640
Städning	0	18 375
Snöröjning	0	2 401
Hissbesiktning	2 461	1 772
Serviceavtal	12 319	20 177
Löpande underhåll	39 960	62 397
El	84 076	101 982
Uppvärmning	187 210	207 427
Vatten	49 109	45 121
Renhållning	34 899	32 040
Fastighetsförsäkring	25 407	20 556
Kabel-Tv/ Bredband	88 255	70 142
Förvaltningskostnad	52 327	48 851
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	35 778	34 634
	<hr/> 722 217	<hr/> 778 456

Not 4 Periodiskt underhåll	2020	2019
Periodiskt underhåll installationer	25 500	23 331
Periodiskt underhåll gem utr.	0	97 694
Periodiskt underhåll hus utvändigt	0	40 625
Periodiskt underhåll garage	0	100 466
Periodiskt underhåll bostäder	0	7 500
Periodiskt underhåll hissar	48 750	20 375
	<hr/> 74 250	<hr/> 289 991

Not 5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Extern revisor	14 500	12 750
Konsultarvoden	20 225	20 375
Övriga externa kostnader	63 362	31 084
	<hr/> 98 087	<hr/> 64 209

Not 6 Personal	2020	2019
-----------------------	-------------	-------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PS" and "MS".

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Summa

46 500

14 610

61 110

23 250

7 305

30 555

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 516 448	21 818 448
Omklassificering	0	323 977
Årets anskaffning	0	3 376 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 516 448	25 516 448
Ingående avskrivningar	-3 347 671	-2 982 246
Årets avskrivningar	-446 285	-365 425
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 793 956	-3 347 671
Utgående redovisat värde	21 722 492	22 168 777
Redovisat värde byggnader	21 722 492	22 168 777
I ovanstående redovisat värde ingår värde byggnad	15 879 594	15 879 594
värde mark	6 289 183	6 289 183

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7 i Malmö.

Marken är friköpt.

Fastighetens värdeår är 1938.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:

varav byggnader:

35 634 000

17 434 000

35 634 000

17 434 000

Not 8 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	0	562
Transaktionskonto	941 600	427 190
	941 600	427 752

PS 118
PS 118

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SEB	44052113	0,97%	3 mån rörlig	400 000	400 000
Förfaller inom 2-5 år					
SE Banken	43543121	0,62%	2022-08-28	2 310 720	0
SE Banken	43463802	0,91%	2024-07-28	4 856 000	0
SE Banken	43676733	0,86%	2023-10-28	2 632 000	144 000
				<u>10 198 720</u>	<u>544 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 654 720

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 078 720

Föreningens lån som har slutförfallodag under 2020 ligger som rörligt lån med räntekonvertering var tredje månad.

Föreningen kommer att lösa lånet under 2021.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

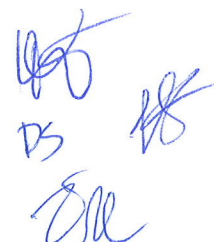
10 450 000

10 100 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2020 togs ett mindre lån upp på 500 000 för att täcka eventuella tillkommande kostnader i samband med de stora renoveringarna som gjordes under hösten 2019. Lånet är bundet 1 år och amorteras med 100 000 under första året. Under 2021 kommer lånet att lösas i sin helhet.

h



Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

Org.nr. 716431-2105

NOTER

Malmö 15/4-21



Kristina Windseth



Patrik Sjöman



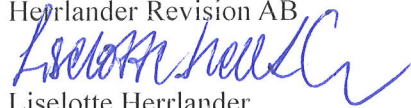
Hilma Severinsson



Valda Mohlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2021

Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guvernören 7, org.nr. 716431-2105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guvernören 7 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Guvernören 7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 20/4 2021



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor