

# Årsredovisning 2019/2020

## Brf Gustenborg

739400-1072



Styrelsen för Brf Gustenborg får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                          | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 1 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Tilläggsupplysningar   | 8 - 11 |
| - Underskrifter          | 12     |

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Er förening har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg.

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gustenborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

### Verksamhet

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie ledamöter |                  | vald t.o.m. |
|---------------------|------------------|-------------|
| Lars Björnson       | ordförande       | 2019/2020   |
| Anna Gustafsson     | vice ordförande  | 2020/2021   |
| Lars Karlsson       | sekreterare      | 2019/2020   |
| Caroline Benson     | ledamot          | 2020/2021   |
| Annika Nilsson      | ledamot          | 2019/2020   |
| Eivor Höglund       | ledamot          | 2020/2021   |
| Styrelsesuppleanter |                  |             |
| Algot Svensson      | suppleant        | 2019/2020   |
| Carl-Johan Rapp     | suppleant        | 2019/2020   |
| Aina Flink          | suppleant        | 2020/2021   |
| Ordinarie revisorer |                  |             |
| Eva Holmberg        | föreningsrevisor | 2019/2020   |
| Johan Liljencrantz  | extern revisor   | 2019/2020   |
| Revisorssuppleant   |                  |             |
| Marianne Johansson  | föreningsrevisor | 2019/2020   |
| Valberedning        |                  |             |
| Johan Bergman       | sammankallande   | 2019/2020   |
| Marjan Huiskes      |                  | 2019/2020   |
| Susanne Ström       |                  | 2019/2020   |

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. den ordinarie stämma som avser räkenskapsåret.*

I tur att avgå av ordinarie ledamöter Lars Björnson, Lars Karlsson samt Annika Nilsson.

### Firmateckning

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 november 2019.  
Styrelsen har under verksamhetsåret kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.



### Fastighetsinformation

Fastigheter och lägenhet/ lokaluppgifter

Föreningen, som har sitt säte i Ängelholms kommun, äger fastigheten Toffelmakaren 7 och 8 i Ängelholms kommun med därpå uppförda 3 byggnader med 85 lägenheter och 2 lokaler. Fastighetens adress är Storgatan, Östergatan och Bruksgatan i Ängelholm.

Antal lägenheter: 85 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt  
Antal lokaler: 2 stycken, upplåtna med hyresrätt.  
Bostadsyta, BOA: 5 692 kvm  
Lokalyta, LOA: 259 kvm  
Bruttoarea, BTA: 6 829 kvm

Lägenhetsfördelning:

| Objekt:  | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Lokal | Affärslokal | Garage | P-platser |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|--------|-----------|
| Stycken: | 9     | 32    | 30    | 14    | 1     | 1           | 7      | 60        |

| Lokal   | Hyresgäst                   | Kontrakts slutdatum | Frivillig skattskyldighet |
|---------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|
| 102 kvm | Landskapsprojektören SYD AB | 2022-04-30          | Nej                       |
| 152 kvm | Werian AB                   | 2022-06-14          | Nej                       |
|         | 3GIS                        | 2022-06-30          | Nej                       |
|         | Hi3G Networks AB            | 2027-09-30          | Nej                       |

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Åretsresultat före fondförändring uppgår till -1 294 032 kr (f.g. år 372 492 kr).

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 398 397 kr (f.g. å 168 837 kr). Den ökade kostnaden för reparationer mot föregående år är en följd av utför OVK 2018/2019. Föreningen har utfört planerat underhåll för 1 732 768 kr (f.g. år 248 597 kr). Entrédörrar och skärmtak har bytts ut, ytterbelysning har ersatts med nya armaturer och man har även gjort ett mindre underhåll på macken.

Under året har man utökat antalet parkeringar med 3 platser.

Styrelsens bedömning visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 700 tkr/år för de närmaste tio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 123 kr/kvm.

På grund av Covid-19 har man inte kunnat hålla den årliga sommarfesten.

Resultatbudgeten för 2020/ 2021 visar inte full kostnadstäckning.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                            | 1809-1908 | 1809-1908 | 1709-1808 | 1609-1708 | 1509-1608 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rörelsens intäkter         | 3 768     | 3 518     | 3 563     | 3 410     | 3 392     |
| Resultat efter finansiella |           |           |           |           |           |
| poster                     | - 1 294   | 373       | 372       | 246       | 168       |
| Soliditet %                | 9         | 19        | 16        | 14        | 13        |
| Kassalikviditet %          | 94        | 73        | 93        | 76        | 158       |
| Årsavgiftsnivå för         |           |           |           |           |           |
| bostäder, kr/kvm           | 541       | 538       | 522       | 505       | 505       |
| Driftskostnad, kr/kvm*     | 320       | 271       | 291       | 311       | 308       |
| Räntekostnad, kr/kvm       | 41        | 30        | 28        | 34        | 39        |
| Underhållsfond, kr/kvm     | 452       | 528       | 555       | 432       | 309       |
| Lån, kr/kvm                | 2567      | 1623      | 2 032     | 1 995     | 2 064     |
| Genomsnittsränta %         | 1,64      | 1,2       | 1,3       | 1,7       | 1,9       |

\*exklusive reparation och underhåll, fastighetsskatt.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett (f.g. år 9 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har 2019/2020 investerat i solcellspaneler och driften är i fullgång.

PART Fastighetsförvaltning AB har under verksamhetsåret biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                             | Insatser, Underhållsfond<br>upplävg | resultat         | Balanserat       | Årets resultat     | Totalt           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 424 987                             | 3 610 903        | - 1 625 534      | 372 492            | 2 783 848        |
| <i>Disposition enligt föreningsstämman:</i> |                                     |                  |                  |                    |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                                     |                  | 372 492          | - 372 492          | 0                |
| Avsättning till underhållsfond              |                                     | 700 000          | - 700 000        |                    | 0                |
| lanspråktagande av underhållsfond           |                                     | - 1 732 768      | 1 732 768        |                    | 0                |
| Årets resultat                              |                                     |                  |                  | - 1 294 032        | - 1 294 032      |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>424 987</b>                      | <b>2 578 135</b> | <b>- 219 276</b> | <b>- 1 294 032</b> | <b>1 489 816</b> |

RESULTATDISPOSITION

*Ansamlad förlust att behandla*

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 252 042 |
| Årets resultat      | -1 294 032 |
| <u>Summa</u>        | -2 546 074 |

*Förslag till behandling av förlust*

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Avsättning till underhållsfond    | 700 000     |
| lanspråktagande av underhållsfond | -1 732 768  |
| Balanseras i ny räkning           | - 1 514 308 |
| <u>Summa</u>                      | -2 546 074  |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

|                                                 |   | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-------------------------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |   |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                           | 1 | 3 754 113                 | 3 517 950                 |
| Övriga ersättningar                             |   | 13 473                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |   | <b>3 767 586</b>          | <b>3 517 950</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |   |                           |                           |
| Driftskostnader                                 | 2 | - 4 121 704               | -2 232 355                |
| Styrelsearvoden                                 | 3 | - 74 301                  | - 73 659                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |   | - 633 325                 | -669 604                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |   | <b>- 5 061 618</b>        | <b>-2 975 618</b>         |
| <i>Rörelseresultat</i>                          |   | 1 061 744                 | 542 333                   |
| <b>Finansiella poster</b>                       |   |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |   | -232 288                  | -168 841                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |   | <b>-232 288</b>           | <b>-168 841</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |   | <b>- 1 294 032</b>        | <b>373 492</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                      |   | <b>- 1 294 032</b>        | <b>373 492</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                           |   | <b>- 1 294 032</b>        | <b>373 492</b>            |
| <br>Tillägg till resultaträkningen              |   |                           |                           |
| Avsättning till underhållsfond                  |   | -700 000                  | -700 000                  |
| Anspråktagande av underhållsfond                |   | 1 732 768                 | 248 597                   |
| Resultat efter fondförändring                   |   | -261 164                  | -77 911                   |



BALANSRÄKNING

|                                               |   | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4 | 11 599 011        | 12 148 567        |
| Pågående nyanläggning                         |   | 2 648 382         | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 5 | 887 250           | 971 018           |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>15 134 643</i> | <i>13 119 586</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>15 134 643</b> | <b>13 119 586</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Kundfordringar                                |   | 25 420            | 42 020            |
| Övriga fordringar                             |   | 499 359           | 29 741            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |   | 663 773           | 96 477            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>1 188 552</i>  | <i>168 238</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 966 032           | 1 620 597         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>966 032</i>    | <i>1 620 597</i>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>2 154 584</b>  | <b>1 788 835</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>17 289 227</b> | <b>14 908 421</b> |

|                                              | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 424 987           | 424 987           |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 578 135         | 3 610 903         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <b>3 003 122</b>  | <b>4 035 890</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 252 042         | -1 174 131        |
| Avsättning till underhållsfond               | -700 000          | -700 000          |
| Anspråktagande av underhållsfond             | 1 732 768         | 248 597           |
| Årets resultat                               | -1 294 032        | 373 492           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <b>-2 546 074</b> | <b>-1 252 042</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 489 815</b>  | <b>2 783 847</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 6,7 14 529 846    | 11 089 942        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>14 529 846</b> | <b>11 089 942</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 238 611           | 123 180           |
| Skatteskuld                                  | 11 140            | 30 358            |
| Fastighetslån                                | 520 096           | 440 096           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 4 900             | 11 808            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 494 819           | 429 190           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 269 566</b>  | <b>1 034 632</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>17 289 227</b> | <b>14 908 421</b> |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 560 270 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av  
\* 1 429 kr per lägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten.

\* samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

\* Beloppen gäller inkomståret 2020.

#### 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. Avsättning 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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Värderingsprinciper m.m.

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedanstående avskrivningsprocent används.

| Typ                      | Procent | Antal år |
|--------------------------|---------|----------|
| Byggnad                  | 2       | 50       |
| Standardförbättringar    | 2       | 50       |
| Lokalanpassning          | 20      | 5        |
| Miljöhus                 | 5       | 20       |
| Säkerhetsdörrar          | 5       | 20       |
| Passagesyste             | 20      | 5        |
| Tvätt bokningssystem     | 20      | 5        |
| Värme återvinningssystem | 5       | 20       |

| Not 1 | Årsavgifter och hyror           | 2019/2020        | 2018/2019        |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter bostad              | 3 083 573        | 3 029 492        |
|       | Hysesintäkter lokaler           | 412 998          | 400 679          |
|       | Hysesintäkter garageplatser     | 31 920           | 26 880           |
|       | Hysesintäkter parkeringsplatser | 86 400           | 57 939           |
|       | Försäljning individuell el      | 131 050          | 0                |
|       | Försäljning Öresunds Kraft      | 33 666           | 0                |
|       | Övriga förvaltningsintäkter     | 1 452            | 2 960            |
|       | Hysesrabatter Covid-19          | -26 946          | 0                |
|       | Hysesstöd Länsstyrelsen         | 13 473           | 0                |
|       |                                 | <b>3 767 586</b> | <b>3 517 950</b> |

| Not 2 | Driftskostnader                                           | 2019/2020        | 2018/2019        |
|-------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Reparation och underhåll                                  | 398 397          | 168 837          |
|       | Planerad reparation och underhåll                         | 1 732 768        | 248 597          |
|       | Förvaltning, fastighetsskötsel och trädgård               | 503 126          | 506 902          |
|       | Snöhantering och halkbekämpning                           | 1 913            | 9 525            |
|       | El                                                        | 262 598          | 175 163          |
|       | Värme                                                     | 345 956          | 357 597          |
|       | Vatten och avlopp                                         | 135 041          | 156 495          |
|       | Sophantering                                              | 59 530           | 55 035           |
|       | Kabel-tv, internet                                        | 255 559          | 295 036          |
|       | Porttelefon                                               | 5 192            | 5 522            |
|       | Fastighetsskatt                                           | 165 932          | 129 045          |
|       | Förbrukningsinventarier och material                      | 30 376           | 25 801           |
|       | Sammankomster, årsstämma                                  | 12 034           | 11 310           |
|       | Revisionsarvode, externt                                  | 26 719           | 16 250           |
|       | Konsult - / Advokatarvode                                 | 98 919           | 0                |
|       | Försäkring                                                | 43 547           | 39 509           |
|       | Övriga driftskostnader: Bankavgifter, porto, telefon m.m. | 44 097           | 31 731           |
|       |                                                           | <b>4 121 704</b> | <b>2 232 355</b> |

| Not 3 | Styrelsearvoden och avgifter                              | 2019/2020     | 2018/2019     |
|-------|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|       | <i>Styrelsearvoden och sociala kostnader</i>              |               |               |
|       | Styrelsearvoden                                           | 61 125        | 61 430        |
|       | Skattefri körersättning                                   | 1 092         |               |
|       | Sociala kostnader                                         | 12 084        | 12 229        |
|       | <i>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</i> | <b>74 301</b> | <b>73 659</b> |



|       |                                    |                   |                   |
|-------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 4 | Byggnader och mark                 | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|       | Ingående anskaffningsvärden        | 20 895 864        | 20 895 864        |
|       | Utgående anskaffningsvärden        | 20 895 864        | 20 895 864        |
|       | Årets nyanskaffningar              |                   |                   |
|       | Årets nyanskaffning                | 0                 | 0                 |
|       | Utgående anskaffningsvärden        | 20 895 864        | 20 895 864        |
|       | Ingående avskrivningar             | -8 747 297        | -8 161 460        |
|       | Förändringar av avskrivningar      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                | -537 465          | -585 837          |
|       | Utgående avskrivningar             | -9 054 994        | -8 747 297        |
|       | <b>Redovisat värde</b>             | <b>11 599 011</b> | <b>12 148 567</b> |
|       | <b>varav</b>                       |                   |                   |
|       | Mark                               | 1 228 000         | 1 228 000         |
|       | Byggnad                            | 10 456 802        | 10 920 567        |
|       | <b>Summa</b>                       | <b>11 599 011</b> | <b>12 148 567</b> |
|       | <br>Taxeringsvärden                | <br>58 041 000    | <br>58 041 000    |
|       | varav                              |                   |                   |
|       | Mark                               | 15 559 000        | 15 559 000        |
|       | Byggnader                          | 42 482 000        | 42 482 000        |
|       | <b>Summa</b>                       | <b>58 041 000</b> | <b>58 041 000</b> |
| Not 5 | Byggnadsinventarier                | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|       | Ingående anskaffningsvärden        | 1 801 354         | 1 801 354         |
|       | Förändringar av anskaffningsvärden |                   |                   |
|       | Inköp                              | 0                 | 0                 |
|       | Utgående anskaffningsvärden        | 1 801 354         | 1 801 354         |
|       | Ingående avskrivningar             | -830 336          | -746 568          |
|       | Förändringar av avskrivningar      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                | -83 768           | -83 768           |
|       | Utgående avskrivningar             | -914 104          | -830 336          |
|       | <b>Redovisat värde</b>             | <b>887 250</b>    | <b>971 018</b>    |

Not 6 Fastighetslån

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut                     | 14 529 846     |
| <u>Fastighetslån, kortfristig del, amorteras enl plan 2019/2020</u> | <u>520 096</u> |
| Summa fastighetslån                                                 | 15 049 942     |

| Låneinstitut    | Ränta %     | Bundet t.o.m. | Ing.skuld 190901 | Omsatta/ Nyupplåning | Amortering      | Utg.skuld 200831 | Amorteras 2020/2021 |
|-----------------|-------------|---------------|------------------|----------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Swedbank        | 1,65        | 261125        | 0                | 4 000 000            | -20 000         | 3 960 000        | 80 000              |
| SwedBank        | 1,59        | 300325        | 4 336 944        |                      | 0               | 4 336 994        | 0                   |
| Swedbank        | 1,23        | 201028        | 2 643 234        |                      | -80 096         | 2 563 138        | 80 096              |
| <u>SwedBank</u> | <u>2,09</u> | <u>251024</u> | <u>4 549 860</u> |                      | <u>-360 000</u> | <u>4 189 860</u> | <u>360 000</u>      |
|                 |             |               | 11 530 038       | 4 000 000            | -460 096        | 15 049 942       | 520 096             |

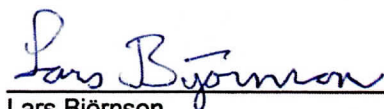
|                                            |            |            |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Not 7 Förfallotid skulder                  | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Förfaller mellan 1 och 5 år                |            |            |
| amortering enlig nuvarande amorteringsplan | 2 080 384  | 1 760 384  |
| Förfaller senare än 5 år                   | 12 449 462 | 9 329 558  |

|                                                                        |            |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Not 8 Ställda säkerheter för egna skulder och eventuella förpliktelser | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Fastighetsinteckningar                                                 | 15 500 000 | 13 750 000 |
| Eventuella förpliktelser                                               | Inga       | Inga       |

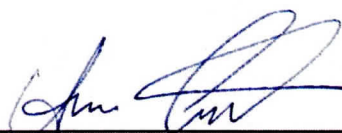
Not 9 Väsentliga händelser under året

Under året har man sökt statligt stöd hos Länsstyrelsen till solcellsanläggningen och fått detta beviljat med 539 113 kr, man kommer även att skicka in ett öppet yrke om investeringsmoms på en summa av 490 234 kr

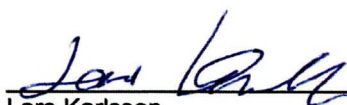
Ängelholm 2020-10-29



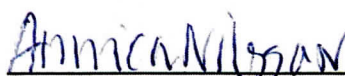
Lars Björnson



Anna Gustafsson



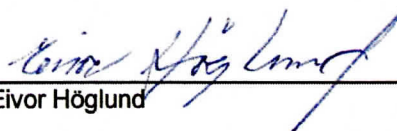
Lars Karlsson



Annika Nilsson



Caroline Benson



Eivor Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-29



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor



Eva Holmberg  
Föreningsrevisor

## ORDLISTA

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

### BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Räntebidragen upphörde 2012.

### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gustenborg

Org.nr 739400-1072

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gustenborg för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-08-31 och av dess finansiella resultat 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. (Detta stycke gäller bara den auktoriserade revisorn.)

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 de 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. 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 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 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 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 Brf Gustenborg för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för 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. (Detta stycke gäller bara den auktoriserade revisorn.)

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:

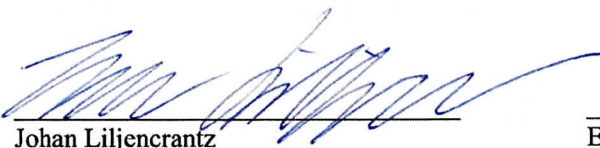
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

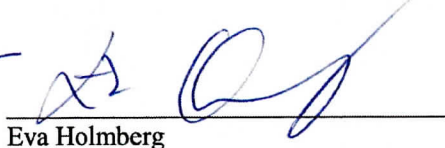
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

Ängelholm 2020-10-29



Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor



Eva Holmberg  
Föreningsrevisor