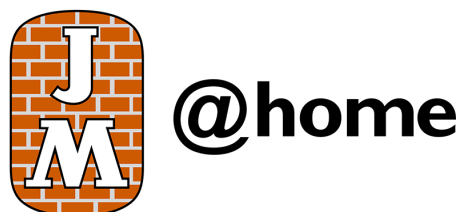


# Årsredovisning 2023

## Brf Gustavslund 1

769636-6645



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gustavslund 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-31.

### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheter direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheterna inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Snöfager 1 till 30 i Helsingborgs kommun.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

På föreningens fastighet har det uppförts fyra radhuslängor med totalt 30 radhuslägenheter, total boarea på ca. 3630 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 60 öppna parkeringsplatser, två för respektive radhuslägenhet.

### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns fyra elcentraler som är gemensamma för samtliga medlemmar.

#### Väsentliga servitut

Fastigheterna Snöfager 1-30 belastas av servitut för stödmur längs den västra fastighetsgränsen.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### Styrelsens sammansättning

Albin Subasic	Ordförande
Sanja Miroslavjevic	Styrelseledamot
Caroline Dimitrijevic	Styrelseledamot
Linda Persson	Styrelseledamot
Mohammadian Herdi	Styrelsesuppleant
Önder Celik	Styrelsesuppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

#### Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
	Suppleant	Ernst & Young AB

#### Valberedning

Sofia Hector, sammankallande

Björn Svensson

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### **Förvaltning**

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

##### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades 2020-02-18 hos Bolagsverket.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 691 335	1 641 959	1 641 962	510 492
Resultat efter fin. poster	70 470	513 678	606 577	246 846
Soliditet (%)	73	73	72	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	466			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 156	9 402	9 647	9 892
Sparande per kvm totalyta	194			
Energikostnad per kvm totalyta	*			
Räntekänslighet (%)	19,65			

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

\* **Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	<b>2022-12-31</b>	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2023-12-31</b>
Insatser	50 130 500	-	-	50 130 500
Upplåtelseavgifter	39 990 000	-	-	39 990 000
Yttre fond	217 800	-	108 900	326 700
Balanserat resultat	635 623	513 678	-108 900	1 040 401
Årets resultat	513 678	-513 678	70 470	70 470
<b>Eget kapital</b>	<b>91 487 601</b>	<b>0</b>	<b>70 470</b>	<b>91 558 071</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 040 401
Årets resultat	70 470
<b>Totalt</b>	<b>1 110 871</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 900
Balanseras i ny räkning	1 001 971
	<b>1 110 871</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 691 335	1 641 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 691 335</b>	<b>1 641 959</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-44 513	-30 657
Övriga externa kostnader	4	-87 662	-74 185
Personalkostnader	5	-32 855	-36 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 900	-633 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-798 930</b>	<b>-774 882</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>892 405</b>	<b>867 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 935	-353 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-821 935</b>	<b>-353 399</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>70 470</b>	<b>513 678</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>70 470</b>	<b>513 678</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	6, 11	124 189 596	124 823 496
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 189 596</b>	<b>124 823 496</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>124 189 596</b>	<b>124 823 496</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 878	18 929
Övriga fordringar	7	706 232	810 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3 475	18 416
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>724 585</b>	<b>848 251</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		179 896	179 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>179 896</b>	<b>179 896</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>904 481</b>	<b>1 028 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 094 077</b>	<b>125 851 643</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 120 500	90 120 500
Fond för yttre underhåll		326 700	217 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>90 447 200</b>	<b>90 338 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 040 401	635 623
Årets resultat		70 470	513 678
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 110 871</b>	<b>1 149 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 558 071</b>	<b>91 487 601</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 11	20 347 976	21 210 392
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 347 976</b>	<b>21 210 392</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 889 888	12 694 888
Leverantörsskulder		0	265 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	298 142	193 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 188 030</b>	<b>13 153 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 094 077</b>	<b>125 851 643</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>892 405</b>	<b>867 077</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	633 900	633 900
	<b>1 526 305</b>	<b>1 500 977</b>
Erhållen ränta	0	107
Erlagd ränta	-821 935	-353 506
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>704 370</b>	<b>1 147 578</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 742	-15 485
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-160 620	229 937
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>571 492</b>	<b>1 362 031</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-667 416	-1 112 360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-667 416</b>	<b>-1 112 360</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-95 924</b>	<b>249 671</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>982 039</b>	<b>732 368</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>886 115</b>	<b>982 039</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gustavslund 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 691 280	1 641 841
Dröjsmålsränta	53	0
Öres- och kronutjämning	2	117
<b>Summa</b>	<b>1 691 335</b>	<b>1 641 959</b>

### NOT 3, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 348	30 657
Kabel-TV	2 165	0
<b>Summa</b>	<b>44 513</b>	<b>30 657</b>

### NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	600	3 987
Revisionsarvoden	15 000	18 000
Ekonomisk förvaltning	53 533	49 188
Konsultkostnader	14 049	0
Bankkostnader	4 480	3 010
<b>Summa</b>	<b>87 662</b>	<b>74 185</b>

### NOT 5, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	25 000	27 500
Sociala avgifter	7 855	8 640
<b>Summa</b>	<b>32 855</b>	<b>36 140</b>

### NOT 6, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	126 250 000	126 250 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	126 250 000	126 250 000
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-1 426 504	-792 604
<b>Årets avskrivning</b>	-633 900	-633 900
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 060 404	-1 426 504
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	124 189 596	124 823 496
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	50 182 000	50 182 000
Taxeringsvärde byggnad	60 112 000	60 112 000
Taxeringsvärde mark	23 901 000	23 901 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>84 013 000</b>	<b>84 013 000</b>

## NOT 7, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	0	8 750
Skattekonto	13	13
Klientmedelskonto	706 219	802 143
<b>Summa</b>	<b>706 232</b>	<b>810 906</b>

## NOT 8, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	2 655	7 708
Kabel-TV	820	0
Räntor	0	9 713
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	995
<b>Summa</b>	<b>3 475</b>	<b>18 416</b>

## NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-09-18	3,82 %	12 000 000	12 000 000
Nordea	2025-07-16	0,85 %	9 235 392	10 222 752
Stadshypotek	2026-07-30	4,20 %	11 805 000	11 905 000
<b>Summa</b>			<b>33 040 392</b>	<b>34 127 752</b>
Varav kortfristig del			12 888 889	12 694 888

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 590 952 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Utgiftsräntor	110 499	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 713	4 713
Förutbetalda avgifter/hyror	148 680	140 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	15 000
Beräknat revisionsarvode	19 250	33 000
<b>Summa</b>	<b>298 142</b>	<b>193 653</b>

## NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

36 130 000

**2022-12-31**

36 130 000

## NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har den 4 januari 2024 beslutat att höja årsavgiften för bostadsrätterna med 5,13% från och med 2024-01-01.



## Underskrifter

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Albin Subasic  
Ordförande

---

Caroline Dimitrijevic  
Styrelseledamot

---

Linda Persson  
Styrelseledamot

---

Sanja Miroslavjevic  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.06.2024 16:05

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 25.06.2024 15:29

DOCUMENT ID:

HkxU8HOIA

ENVELOPE ID:

ryCH8Bu10-HkxU8HOIA

DOCUMENT NAME:

Brf Gustavslund ÅR 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Albin Subasic</b> albinsbc@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 15:37 25.06.2024 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.106.188
<b>LINDA PERSSON</b> linda_p94@hotmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 15:41 25.06.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.194.82
<b>CAROLINE NINA DIMITRIJEVIC</b> caroline-nina93@hotmail.se	Signed Authenticated	25.06.2024 15:43 25.06.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.115.51.6
<b>SANJA MIROSAVLJEVIC</b> sanja_m_86@hotmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 15:48 25.06.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.183.20
<b>ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	25.06.2024 16:05 25.06.2024 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.48.2

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Gustavslund 1, org.nr 769636-6645

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gustavslund 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Gustavslund 1 räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.06.2024 16:05

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 25.06.2024 15:36

DOCUMENT ID:

SJAXdSdIR

ENVELOPE ID:


B12g\_H\_L0-SJAXdSdIR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	25.06.2024 16:05	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	25.06.2024 16:04	Low	IP: 84.217.48.2

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed