



Årsredovisning 2020  
Brf Gambrinus 5  
Org. 769605-4258

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Mail: [brfgambrinus5@gmail.com](mailto:brfgambrinus5@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Morellträdet 23 i Stockholms kommun förvärvades 2010-08-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Gambrinusgatan 5. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

Den totala Boa är 1 454 kvm, varav 1277 kvm är bostadsrätt och 177 kvm hyresrätt och 110 kvm lokalyta. Föreningen disponerar ett garage på 252 kvm med ett 15-tal parkeringsplatser fördelat på bil och MC.

### Lägenhetsfördelning

29 st 1 rum och kök  
1 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

### Lokaler

2 st i källarplan

Av dessa lägenheter är 28 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Varav en hyresrätt omvandlades till bostadsrätt under verksamhetsåret 2020.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande och ska uppdateras under 2021.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Kontroll av bjälkslag	2011
Installation Stokab Fiber	2011
Stambyte	2013
Hissrenovering	2013
Renovering av yttertak	2014
Byte av tvättmaskin	2014
Underhåll undercentral	2015
Byte av säkerhetsdörrar	2016
Nya entrédörrar	2017
Nya fönster till lokaler i källarplan	2017
Bygglov balkonger gård/gata	2017
Renovering av innergård och evakuering av garage	2017
Renovering av innergården, med viss upprustning av garaget	2018
Renovering av gårdsbjälkslag	2018
Byte av tvättmaskin	2019
Ny garageport & renovering cykelställ	2020
Fönstermålning plan 5 samt vädringsbalkong	2020

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen sedan 2019 tecknat med SVEFAB AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB, från 2021 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare AllaBrf AB

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2000-02-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-08-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-14. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 38 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 38. Under året har 3 överlåtelse skett.

↳



Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carl-Johan Hallerström	ledamot/ordf.
Louise Britzne	ledamot/sekr
Hampus Jon Algotsson	ledamot
Ted Avsan	ledamot
Erik Åkerfeldt	suppleant
Siv Enfors	suppleant

Till **revisor** har Liselotte Herrlander, Herrlanders Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Erik Svensson och Joanna Melander.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Man har arbetat med den löpande förvaltningen samt med de projekt som finns under Utförda åtgärder och Planerade åtgärder.

Brf. Gambrinus 5 har sen 2015 haft för avsikt att upplåta vinden och bygga om den till vindslägenheter.

I oktober 2015 upplät Brf. Gambrinus 5 vinden till entreprenören Q2 som skulle bygga 4 vindslägenheter. Avtalet gällde med villkor att lägenheterna var klara den 1 oktober 2016 och upphörde när det inte blev så.

Ett nytt upplåtelseavtal ingicks därefter 18 oktober 2016 med samma entreprenör, ett tilläggsavtal, med villkor att vindslägenheterna skulle vara klara 15 mars 2018. Inte heller denna gång blev lägenheterna klara, arbetena påbörjades inte alls innan avtalet löpte ut. Q2 föreslog nya avtal med nya ändrade villkor men styrelsen ingick därefter inte fler avtal med Q2. Q2 anser att nya tider och villkor borde ha gällt och det pågår en tvist i ärendet och en dom meddelades av Stockholms Tingsrätt den 30 juni 2020. Tingsrätten dömde till Gambrinus 5 fördel vilket överklagades av Q2 Fastigheter. Målet kommer troligen upp i Hovrätten redan hösten 2021.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på ökade advokat & rättegångskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är advokat & rättegångskostnaden och fjärrvärmekostnader, sista har minskat något under året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde beror på en upplåten lägenhet under 2020. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd 2020	Kkr
Installation av garageport	148
Renovering cykelställ	12

## Planerat underhåll

Planerad åtgärd 2021	År	Kostnad/ Kkr.
Målning hyreslägenheter	2021	100
Innergård	2021	200
Sandfång	2021	20
Entré-trappa (golv)	2021	50
Innerdörr hiss	2021	25
Stamspolning	2021	40

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten och det totala planerade kostnad för år 2021 är 435tkr. Det planeras även att prissätta underhållsplanen.

h

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>42 374 140</b>	<b>1 769 535</b>	<b>569 613</b>	<b>605 496</b>	<b>-8 345 271</b>	<b>-839 813</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond				190 947	-190 947	
Balanseras i ny räkning					-839 814	839 813
Ökning insatskapital	1 406 036	2 331 214				
Kapitaltillskott						
Årets resultat						-991 182
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 780 176</b>	<b>4 100 749</b>	<b>569 613</b>	<b>796 443</b>	<b>-9 376 032</b>	<b>-991 182</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1518	1533	1408	1485	1452
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-991	-840	-3588	-2217	-1099
Soliditet, %	67	66	67	72	74
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	690	690	690	690	690
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14117	14585	14181	11349	11349
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	34284	34283	34283	34283	34283
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,18	1,29	1,09	0,96	0,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,6	33,4	32,2	26,0	25,8

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 376 032
Årets resultat	-991 182
	<hr/>
	-10 367 214
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	190 947
I ny räkning överföres	-10 558 161
	<hr/>
	-10 367 214

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*h*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 517 652	1 533 253
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 517 652</b>	<b>1 533 253</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-959 342	-1 390 075
Övriga externa kostnader	4	-928 680	-344 024
Personalkostnader	5	-42 054	-39 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 859	-359 630
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 295 935</b>	<b>-2 132 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-778 283</b>	<b>-599 699</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	8
Räntekostnader		-212 899	-240 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-212 899</b>	<b>-240 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-991 182</b>	<b>-839 814</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-991 182</b>	<b>-839 814</b>

h



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	53 650 684	54 004 365
Inventarier	7	38 681	50 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 689 365</b>	<b>54 055 224</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 689 365</b>	<b>54 055 224</b>
			-991 182
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		712	712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 203	54 852
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 915</b>	<b>55 564</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 944 921</b>	<b>935 823</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 988 836</b>	<b>991 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 678 201</b>	<b>55 046 611</b>

↳

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	48 450 538	44 713 288
Yttre fond	796 443	605 496
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 246 981</b>	<b>45 318 784</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-9 376 032	-8 345 271
Årets resultat	-991 182	-839 814
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-10 367 214</b>	<b>-9 185 085</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 879 767</b>	<b>36 133 699</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	15 877 500	16 377 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 877 500</b>	<b>16 377 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 150 000	1 650 000
Leverantörsskulder	170 085	148 369
Aktuell skatteskuld	5 228	3 564
Övriga skulder	444 518	413 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 103	320 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 920 934</b>	<b>2 535 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 678 201</b>	<b>55 046 611</b>

↳



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-778 283	-599 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	365 859	359 638
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-625 323</b>	<b>-480 184</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	2 359
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 649	5 234
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	21 716	117 090
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-136 194	-166 782
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-728 152</b>	<b>-522 283</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-37 538
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseend	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 028 720</b>
Inbetalda insatser	1 406 036	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 368 964	0
Upptagna långfristiga lån	0	500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 775 000</b>	<b>-1 650 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>3 009 098</b>	<b>-59 821</b>
Likvida medel vid årets början	935 823	995 644
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 944 921</b>	<b>935 823</b>

h

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	133 år	0,75 %
Fastighetsförbättringar	5-50 år	2-20 %
Inventarier	5 år	20 %

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	244 646	265 251
	Årsavgifter bostäder	864 742	853 404
	Hysesintäkter garage & p-plats	200 300	159 858
	Årsavgifter Lokaler	81 480	81 480
	Fastighetsskatt	0	33 306
	Bredbandsintäkter	79 248	79 248
	Överlåtelse/Pantförslirvningsavgifter	4 715	5 740
	Övrigt	36 881	48 246
	Balkongfond	5 640	6 720
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 517 652	1 533 253

h

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetskötsel	46 144	46 063
	Städ	51 735	55 344
	Snöröjning och sandning	3 625	11 225
	Reparationer och underhåll	265 133	706 178
	Fastighetsel	34 607	29 769
	Fjärrvärme	203 235	205 719
	Vatten	46 740	53 215
	Sophämtning	35 193	22 697
	Bredband	97 440	89 320
	Fastighetsskatt/avgift	116 218	114 554
	Försäkringspremier	53 597	50 378
	Kabel-TV	5 675	5 613
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>959 342</b>	<b>1 390 075</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	76 271	83 385
	Revisionsarvode	19 625	19 000
	Telefonkostnader	7 111	21 728
	Kostnader styrelsemöten och årsstämma	9 132	239
	Konsultarvoden	5 095	21 720
	Advokat och rättegångskostnader	790 868	161 882
	Serviceavg till brf-organisationer	4 980	4 890
	Övriga administrativa kostnader	15 597	31 180
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>928 679</b>	<b>344 024</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	32 000	32 001
	Arbetsgivaravgifter	10 054	7 222
	Summa arbetsfraktkostnader	42 054	39 223

↳

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	56 775 043	56 775 043
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 775 043	56 775 043
	Ingående avskrivningar	-2 770 678	-2 416 997
	Årets avskrivningar	-353 681	-353 681
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 124 359	-2 770 678
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 650 684</b>	<b>54 004 365</b>
	Redovisat värde byggnader	27 104 044	27 457 725
	Redovisat värde mark	26 546 640	26 546 640
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>53 650 684</b>	<b>54 004 365</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	63 649 000	63 649 000
	varav byggnader:	19 429 000	19 429 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	60 888	23 350
	Inköp	0	37 538
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 888</b>	<b>60 888</b>
	Ingående avskrivningar	-10 029	-4 080
	Årets avskrivningar	-12 178	-5 949
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 207</b>	<b>-10 029</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 681</b>	<b>50 859</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

h



## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	36 685	32 789
	Övriga förutbetalade kostnader	6 518	22 063
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>43 203</b>	<b>54 852</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	2 150 000	1 650 000
	SEB	15 877 500	16 377 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 877 500</b>	<b>16 377 500</b>

Kreditgivare	Slutbet.dag	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2024-06-28	0,96		597 500
SEB	2022-09-28	1,45		2 955 000
SEB	2025-07-28	0,91		1 500 000
SEB	2024-08-28	0,68		3 500 000
SEB	2023-12-28	1,47		1 625 000
SEB	2023-12-28	1,47		3 000 000
SEB	2021 Rörlig	1,00		150 000
SEB	2022-12-28	1,32		700 000
SEB	2021-03-28	0,96		2 000 000
SEB	2024-04-28	1,18		1 500 000
SEB	2024-08-28	1,44		500 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>18 027 500</b>
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				<b>0</b>
Amortering 2021				<b>0</b>
Lån för villkorsändring under 2021				<b>-2 150 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>15 877 500</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	5 901	5 895
	Förkottsbetalda hyror/avgifter	59 481	117 677
	Upplupen kostnad fjärrvärme	26 511	21 154
	Upplupen kostnad el	5 449	966
	Övriga upplupna kostnader	53 761	174 537
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>151 103</b>	<b>320 229</b>

↳

## NOTER

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 030 000	18 030 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 030 000</b>	<b>18 030 000</b>

### Not 12 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 5/5 2021

Carl-Johan Hallerström

Louise Britzne

Ted Avsan

Hampus Jon Algotsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021.

Herrlander Revision AB

Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gambrinus 5, org.nr. 769605-4258

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gambrinus 5 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 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 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 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 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. 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 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 tvivel 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 Gambrius 5 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 den 11 / 5 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor