

ÅRSREDOVISNING
BRF 39:an 2020



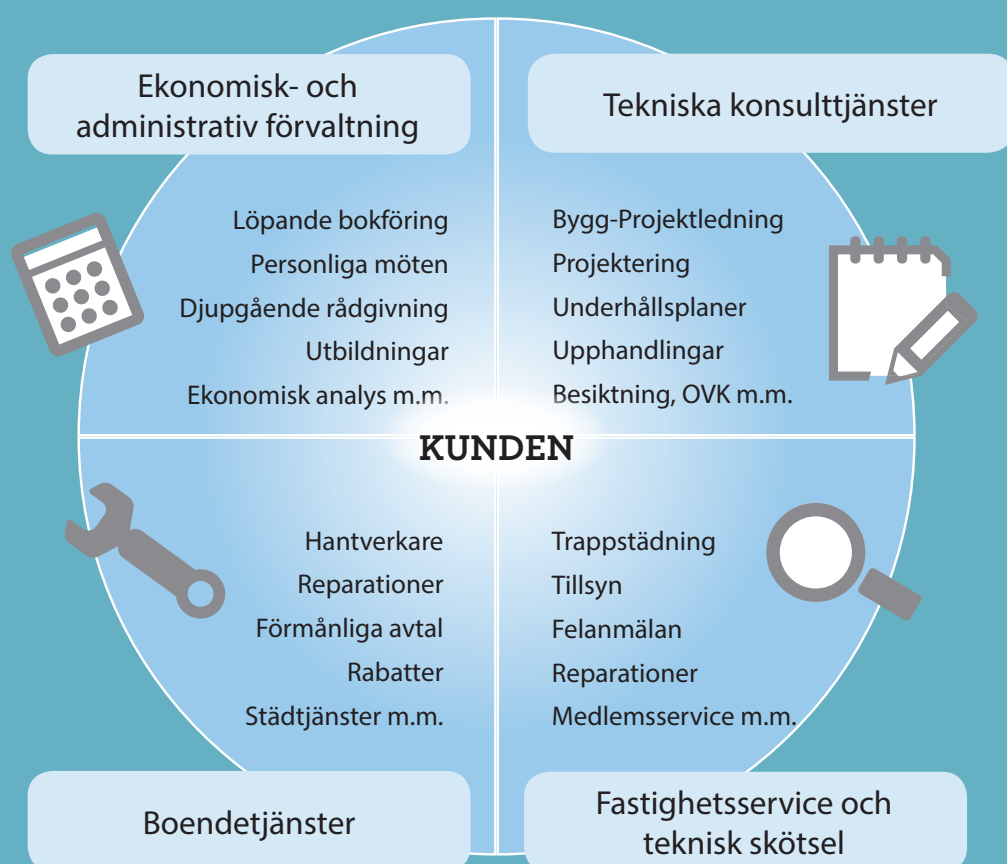
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF 39:AN!

Ni är 19 bostadsrätter och 2 lokaler som alla förenas i Brf 39:an. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2020 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2020 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf 39:an.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för

BRF 39:an

716408-8549

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-10
Upplýsningar till balansräkning	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF 39:an, 716408-8549 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1984-06-06
Ekonomiska planen registrerades	2002-01-04
Stadgarnas registrerades	2018-08-29

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Louise Nyström	Styrelseordförande
Håkan Pettersson	Styrelseledamot
Pär Karlsson	Styrelseledamot
Michael Svensson	Styrelseledamot
Melinda Jelander	Styrelseledamot
Peter Widén	Styrelseledamot

Valberedningen består av Johanna Ewalds St Michaels och Marcus Fredman.

Firmatecknare har varit styrelsen. Samt av Louise Nyström och Håkan Pettersson i förening.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-06-10. På stämman deltog 16 medlemmar som representerade 14 lägenheter.

Revisorer

Susanne Andersson - BoRevision	Extern revisor
Magnus Emilsson - BoRevision	Extern revisorssuppleant
David Mårtensson	Intern revisor

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning

Olivedal 14:4

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1899	
Värdeår	1980	
Total byggnadsyta	2 025 kvm	
varav lägenhetsyta	1 891 kvm	
varav lokalyta	134 kvm	
Antal lägenheter	19 st	
Antal lokaler	2 st	

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
1	7	3	8	19

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	29 medlemmar
Vid årets slut	30 medlemmar
Antal överlåtelse under året	4 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	20 758 318	-		20 758 318
Upplåtelseavgifter	2 202 197	-		2 202 197
Fond för yttre underhåll enl. not	835 397	397 618		1 233 015
Summa bundet kapital	23 795 912	397 618		24 193 530
Balanserat resultat	-4 357 921	-397 618	-125 914	-4 881 453
Årets resultat	-125 914	211 608	125 914	211 609
Balanserat resultat	-4 483 835	-186 010	-	-4 669 844
Summa eget kapital	19 312 077	211 608	-	19 523 686

Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	835 397	1 018 004
Avsättning yttrefond	397 618	271 000
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-	-453 607
	1 233 015	835 397

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningen gör för 2020 ett resultat om 211 608 (-125 914) kr. Av dessa utgör avskrivningar 293 379 (288 615) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 112 500(161 750) kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 12 898 074 (13 010 574) kr.

Under året har föreningen investerat 11 250 (453 607) kr i planerat underhåll. Delar av de aktiviteter ur föreningens underhållsplan har styrelsen valt att avvakta med och förlägga i samband med underhåll av fasad, fönster och balkonger då det blir mer kostnadseffektivt. Föreningen har även haft reparationskostnader om 285 077 (25 878) kr.

Tekniskt underhåll:

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är:

Gemensamma ytor

Under året köptes nya trädgårdsmöbler samt ett avlastningsbord till grillen in från Grythyttans stålmöbler.

På vår nedre gård anlades en rabatt där föreningens medlemmar planterade ett Magnoliaträd samt vårlökar.

Balkongbyggnation

Vid årsskiftet färdigställdes en balkong till lägenhet 6, uppgång C. Detta innebär att nu samtliga lägenheter i uppgång B och C har tillhörande balkonger.

Underhållsbehov

I föreningens underhållsplan som uppdaterades i samband med övergången till Nordic Life som tekniska förvaltare återfinns ett antal större ingrepp i fastighetens exteriör som ligger i närtid. För att hitta synergieffekter(både gällande kostnad och ledtid i projekt) så är ett lämpligt upplägg att slå ihop de ingreppen till ett större projekt.

Då kostnaden för underhållsbehoven är stora, eftersom man samlat flera ingrepp till ett större projekt, så har inte bara nuvarande styrelse utan också tidigare generationer av styrelse utforskat möjligheten av att konvertera föreningens vindsyta till bostadsyta för att dels få ett större kapitaltillskott men också på sikt vara fler medlemmar som delar på driftskostnader av fastighet och förening.

Tillsammans med vår tekniska förvaltare Nordic Life färdigställdes våren 2020 en förstudie för projekt råvindskonvertering och på föreningens ordinarie stämma den 10:e juni 2020 röstade en särskild majoritet för att godkänna bostadsrättsföreningens styrelse förslag att genomföra en råvindskonvertering och samtidigt ge bostadsrättsföreningens styrelse i uppdrag att genomföra den på det mest lämpligaste sätt. Detta beslut, eftersom den anses att göra ingrepp i våra lägenheter då vindsförråd förflyttas från vind till källare, behövde dock godkännas av Hyres- och Arrendenämnden. Nämnden fattade beslut den 27 november om att godkänna föreningsstämmans beslut om råvindskonvertering.

Under hösten har styrelsen, parallellt medan man väntat på besked från Hyres- och Arrendenämnden jobbat med att utvärdera och välja lämplig partner för att genomföra de planerade underhållsbehoven och projekt råvindskonvertering. De kriterier som styrelsen har utvärderat har varit:

Kompetens inom vindskonverteringsprojekt

- Erfarenhet av underhåll/byggnation av äldre fastigheter likt BRF 39:an
- Rekommendationer från samarbetspartners och kunder
- Kommunikation med styrelsen

Val av partner tas i början av 2021.

Ordförande har ordet:

Året 2020 blev ett annorlunda år för oss alla på grund av pandemin och de flesta av oss har under 2020 tillbringat mer tid i våra bostäder, både genom hemarbete och på fritiden. Glädjande är då att se alla grannar som hjälper och är måna om varandra men också pysslar om vår fastighet och tomt lite extra som på gårdsdagar och individuella projekt som att plantera ett magnoliaträd på innergården.

Tongivande för årets styrelsearbete har varit det råvindskonverteringsprojekt tillsammans med underhållsbehov som också röstades om på årsstämman. Styrelsen har träffat leverantörer, hållit

informationsmöten, gjort studiebesök i vår grannförening och samlat in intresseanmälningar från föreningens medlemmar. Detta projekt kommer under 2021 vara största fokus för styrelsen tillsammans med att fortsatt verka för föreningens och medlemmarnas bästa.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 648 439	1 645 691	1 560 228	1 474 909
Resultat efter finansiella poster	211 608	-125 914	88 611	114 540
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	686	686	653	616
Soliditet, %	59	59	59	58

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 483 835
årets resultat	211 608
avsättning till underhållsfond	-397 618
Totalt	-4 669 845
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-4 669 845
Summa	-4 669 845

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 648 439	1 645 691
Övriga rörelseintäkter		9 538	26 763
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 657 977	1 672 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-902 500	-1 067 375
Övriga externa kostnader	4	-81 458	-266 590
Personalkostnader	5	-29 153	-36 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-293 379	-288 615
Summa rörelsekostnader		-1 306 490	-1 659 378
Rörelseresultat		351 487	13 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 879	-139 433
Summa finansiella poster		-139 879	-138 990
Resultat efter finansiella poster		211 608	-125 914
Årets resultat		211 608	-125 914

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,14	31 083 184	31 376 563
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		31 083 184	31 376 563
Summa anläggningstillgångar		31 083 184	31 376 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		148 369	39 275
Övriga fordringar	9	1 645 116	1 158 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 582	47 395
Summa kortfristiga fordringar		1 837 067	1 245 060
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	15 490	15 490
Summa kassa och bank		15 490	15 490
Summa omsättningstillgångar		1 852 557	1 260 550
SUMMA TILLGÅNGAR		32 935 741	32 637 113

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 960 515	22 960 515
Underhållsfond		1 233 015	835 397
Summa bundet eget kapital		24 193 530	23 795 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 881 453	-4 357 921
Årets resultat		211 608	-125 914
Summa fritt eget kapital		-4 669 845	-4 483 835
Summa eget kapital		19 523 685	19 312 077
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,14	6 400 574	12 860 574
Summa långfristiga skulder		6 400 574	12 860 574
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13,14	6 497 500	150 000
Leverantörsskulder		245 066	52 092
Skatteskulder	15	231	-
Övriga skulder		74 880	13 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	193 805	248 638
Summa kortfristiga skulder		7 011 482	464 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 935 741	32 637 113

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	95 år
- Markanläggningar	25 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 429 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 304 952	1 304 951
Hysesintäkter	335 376	282 264
Övriga intäkter	31 123	58 476
Hysesrabatt	-23 012	-
Summa	1 648 439	1 645 691

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	31 775	43 188
Fjärrvärme	148 756	164 930
Vatten	66 502	63 653
Renhållning	83 508	77 673
	<u>330 541</u>	<u>349 444</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	144 656	119 462
Kabel TV	17 168	16 851
Fastighetsförsäkringar	15 905	15 147
Bevakning	2 715	-
Övriga avtalskostnader	43 367	36 151
	<u>223 811</u>	<u>187 611</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder	7 635	-
Reparationer av lokaler	153	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	24 107	556
Reparationer av installationer	83 857	-
Reparationer av huskropp utvändigt	77 430	21 293
Reparationer av markytor	47 744	4 029
Vattenskada	44 151	-
	<u>285 077</u>	<u>25 878</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll övriga	11 250	453 607
	<u>11 250</u>	<u>453 607</u>
 Fastighetsskatt	 51 821	 50 833
	<u>51 821</u>	<u>50 833</u>
Summa	<u>902 500</u>	<u>1 067 373</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele, data, post	6 509	8 811
Förbrukningsinventarier	1 243	18 065
Revision	11 841	11 472
Ekonomisk förvaltning	50 609	109 527
Konsultarvoden	-	110 871
Föreningskostnader	2 894	1 000
Bankkostnader	2 903	208
Övriga kostnader	5 459	6 636
	<u>81 458</u>	<u>266 590</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	26 380	28 000
Sociala kostnader	2 773	8 798
Summa	29 153	36 798

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	293 379	288 615
Summa	293 379	288 615

Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	84 255	84 255
Utgående ackumulerande anskaffningsvärden	84 255	84 255
Ingående avskrivningar	-84 255	-84 255
Utgående avskrivningar	-84 255	-84 255
Bokfört värde	-	-

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	33 559 696	33 559 696
	<u>33 559 696</u>	<u>33 559 696</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan.		
- Ingående avskrivningar	-2 702 733	-2 451 233
- Årets avskrivning enligt plan	-254 024	-251 500
	<u>-2 956 757</u>	<u>-2 702 733</u>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862
	<u>983 862</u>	<u>983 862</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-464 262	-427 147
Årets avskrivningar	-39 355	-37 115
	<u>-503 617</u>	<u>-464 262</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 083 184	31 376 563
Fördelning redovisat värde		
Byggnad	22 366 539	22 620 563
Mark	8 236 400	8 236 400
Markanläggning	480 245	519 600
	<u>31 083 184</u>	<u>31 376 563</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	1 759 000	1 759 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	708 000	708 000
Summa taxeringsvärde	67 467 000	67 467 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
- Klientmedelskonto hos förvaltare	1 644 359	-
- Avräkningskonto hos HSB	-	1 030 841
- Skattekonto	757	24 503
- Skattefordringar	-	757
	<u>1 645 116</u>	<u>1 056 101</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	16 700	15 905
- Övriga	26 882	31 490
Redovisat värde vid årets slut	43 582	47 395

Not 11 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto	15 490	117 779
	15 490	117 779

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
Nordea - lån 3978 88 93686		-	6 438 074	
Nordea - lån 3978 89 63625	0,940	6 400 574	-	2022-03-30
		6 400 574	6 438 074	

Not 13 Kortfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
Nordea - lån 3978 89 07369		-	3 885 000	
Nordea - lån 3978 89 79335	0,92	3 885 000	-	
Nordea - lån 3978 83 21674	1,6	2 612 500	2 687 500	2021-11-07
		6 497 500	6 572 500	
Nästa års amortering		-150 000	-150 000	

Ovanstående lån löper för närvarande med 90 dagars intervaller. Därmed ska dessa hanteras som kortsiktiga enligt gällande redovisningsregler. Föreningen har för närvarande inte någon avsikt att amortera lånen i sin helhet inom de kommande åren.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 148 074 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 426 000	15 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	15 426 000	15 426 000

Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Årets fastighetsskatt	51 821	-
Inbetald preliminärskatt	-51 590	-
	231	-

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	37 297	36 798
Upplupen räntekostnad	2 138	16 318
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	50 754	102 497
Upplupna driftkostnader	40 470	49 275
Övriga upplupna kostnader	63 146	43 750
	193 805	248 638

Underskrifter

Göteborg den 2021-05-10

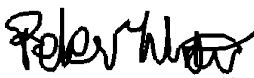

Louise Nyström
Styrelseordförande


Håkan Pettersson
Ledamot


Pär Karlsson
Ledamot, sekreterare


Michael Svensson
Ledamot


Melinda Jølander
Ledamot


Peter Widén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-11

BoRevision AB

Intern revisor


Susanne Andersson


David Mårtensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen 39:an, org.nr. 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 39:an för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 39:an för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg den 2021-05-11

Susanne Andersson
.....Susanne Andersson.....

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

David Mårtensson
.....David Mårtensson.....

David Mårtensson
Av föreningen vald revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.
Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se