

Årsredovisning för
Brf Tredje Långgatan 23
716444-0658
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

10
2
6

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tredje Långgatan 23, 716444-0658, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jörgen Hellström	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Peter Berglin	Ledamot	2021
John Cedergårdh	Ledamot	2021
	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter	Auktoriserad revisor	2021
--	----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 7:12 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 8 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1885. Fastighetens adress är Tredje Långgatan 23 i Göteborg.

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok
1	7

Total tomtarea:	529 kvm
Total bostadsarea:	683 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Glans Städ och Service *
Com Hem
Bahnhof **
E.ON
Göteborg Energi
Nomor ***

Städning
Kabel-TV/Digital-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

* Nytecknat avtal med start 2020-10-01. Dessförinnan utfördes städ av Bo & Son.

** Nytecknat avtal med start 2020-04-22.

*** Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpningen via Anticimex.

Föreningen ingår i Masthugget GA:1 och GA:7 gällande gemensam inomhuskvartersgård och sophantering genom Smackens Samfällighetsförening.

*Wx JH
22*

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 009 kr och planerat underhåll för 44 075 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 100 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 146 kr per kvm.

Utförda åtgärder

	År
OVK-besiktning	2020
Upprättande av energideklaration	2020
Installation av fiber	2019
Förbättningsmålning trappuppgång	2018
Inköp av utemöbler och ordnat plantering	2017
Underhåll av markytor port och gård	2016
Kontroll av samtliga radiatorer samt injustering av värmesystem	2016
OVK-besiktning	2014
Genomgång av brandskydd	2014
Relining av avloppssystemet	2013
Renovering av trapphus och lägenhetsdörrar	2013
Termostatbyte	2013
Byte av vattenmätare, cirkulationspump och ventiler	2013
Balkongbygge, 1 st	2013
Balkongbygge, 6 st	2013
Fönsterbyte	2012
Målning och omputsning av fasad	2012
Takomläggning	2012

100 000
2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-05-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Vindsupplåtelse

Föreningen erhöll bygglov hösten 2020 och försålde då råvinden till värenummerade Svenska Bogruppen för 1,5 miljoner kronor. Svenska Bogruppen har tidigare bl. a. byggt vindslägenheter på föreningens systerfastighet Andra Långgatan 22 med gott resultat. Efter förseningar för att lösa förrådsfrågan på tillfredsställande vis har vindsbyggnationen fortskridit och förväntas vara färdigställd någon gång under sommarmånaderna. Dialogen med Svenska Bogruppen och dennes entreprenör RO Bygg har varit mycket god och styrelsen emotser med glädje två fina vindslägenheter som stärker föreningens kassaflöde, medför effektivare energiförbrukning för fastigheten samt nya förråd till samtliga medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 14 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	501	538	530	491
Resultat efter finansiella poster	-130	39	-187	-70
Förändring av underhållsfond	56	98	87	94
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-36	88	-129	-20
Soliditet %	77	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	716	716	716	702
Driftskostnad, kr / kvm	410	290	312	322
Ränta, kr / kvm	42	68	120	154
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	146	143	138	138
Lån, kr / kvm	5 857	5 857	5 857	5 857
Snittränta (%)	0,71	1,16	2,05	2,62

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

4
Joh
Alge

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 334 474	296 349	-1 510 294	38 917
Disposition enligt föreningsstämma			38 917	-38 917
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-44 075	44 075	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	1 500 000			
Årets resultat				-129 893
Vid årets slut	14 834 474	352 274	-1 527 302	-129 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 471 377
Årets resultat före fondförändring	-129 893
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 075
Summa över/underskott	-1 657 195

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 657 195

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	498 216	498 215
Övriga rörelseintäkter	3	3 070	39 651
Summa rörelseintäkter		501 286	537 866
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-341 904	-223 561
Övriga externa kostnader	7	-110 662	-82 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-150 114	-146 645
Summa rörelsekostnader		-602 680	-452 592
Rörelseresultat		-101 394	85 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter		35	34
Räntekostnader		-28 534	-46 391
Summa finansiella poster		-28 499	-46 357
Resultat efter finansiella poster		-129 893	38 917
Årets resultat		-129 893	38 917

4
Vr
2
ste

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 496 263	15 641 171
Inventarier, maskiner och installationer	11	97 175	102 381
Summa materiella anläggningstillgångar		15 593 438	15 743 552
Summa anläggningstillgångar		15 593 438	15 743 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 479	9 136
Summa kortfristiga fordringar		11 511	9 137
Kassa och bank	13	2 013 559	519 940
Summa omsättningstillgångar		2 025 070	529 077
SUMMA TILLGÅNGAR		17 618 508	16 272 629

W
y
h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 834 474	13 334 474
Underhållsfond		352 274	296 349
Summa bundet eget kapital		15 186 748	13 630 823
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 527 302	-1 510 295
Årets resultat		-129 893	38 917
Summa fritt eget kapital		-1 657 195	-1 471 378
Summa eget kapital		13 529 553	12 159 445
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		38 636	39 529
Skatteskulder		652	948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	49 667	72 707
Summa kortfristiga skulder		4 088 955	4 113 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 618 508	16 272 629

Handwritten signature and initials.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-101 394	85 274
Avskrivningar	150 114	146 645
	48 720	231 919
Erhållen ränta	35	34
Erlagd ränta	-28 534	-46 391
	20 221	185 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 374	-281
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-24 228	32 480
	-6 381	217 761
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelser	1 500 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-104 116
	1 500 000	-104 116
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 493 619	113 645
Likvida medel vid årets början	519 940	406 295
Likvida medel vid årets slut	2 013 559	519 940

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

W
y

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	90 år
Förbättringsåtgärd	50 år
Förbättringsåtgärd	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	488 892	488 891
Balkongtillägg	9 324	9 324
Summa	498 216	498 215

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Overlåtelseavgifter	2 366	1 163
Övriga intäkter *	706	38 488
Summa	3 072	39 651

* 37 519 kr av intäkten 2019 avser ersättning för rättegångskostnader.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 814	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 195	6 213
El, installationer	-	17 724
Markytor	3 000	-
Summa	18 009	25 687

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation, installationer	44 075	-
Summa	44 075	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	11 432	11 016
Städning	26 034	29 900
Besiktningkostnader	22 769	-
Gångbanerenhållning	2 214	2 017
Förbrukningsmaterial	2 157	5 379
Övriga utgifter för köpta tjänster *	38 559	-
El	7 689	8 927
Uppvärmning	57 064	55 510
Vatten och avlopp	26 890	24 076
Försäkringar	5 594	5 379
Samfälligheter	48 678	41 782
TV-kostnader	14 168	13 888
Bredband **	16 572	-
Summa	279 820	197 874

* Av kostnaden 2020 avser 31 250 kr startavgift för bredbandsanslutningen via Bahnhof.

** Nytecknat avtal med Bahnhof med start i 2020-04-22.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	-	5 938
Tele och post	568	440
Förvaltningskostnader	42 187	40 222
Revision	6 775	11 250
Jurist- och advokatkostnader	46 916	22 220
Bankkostnader	855	350
Övriga externa tjänster	11 661	1 166
Övriga externa kostnader	1 700	800
Summa	110 662	82 386

* Kostnad 2019 avser inköp av routrar.

1 2
10 21

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	144 908	144 910
Inventarier, maskiner och installationer	5 206	1 735
Summa	150 114	146 645

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 680 434	10 680 434
-Mark	5 940 880	5 940 880
	<u>16 621 314</u>	<u>16 621 314</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 Utgående anskaffningsvärden	 <u>16 621 314</u>	 <u>16 621 314</u>
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-980 143	-835 233
	<u>-980 143</u>	<u>-835 233</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 908	-144 910
	<u>-144 908</u>	<u>-144 910</u>
 Utgående avskrivningar	 <u>-1 125 051</u>	 <u>-980 143</u>
 Redovisat värde	 <u>15 496 263</u>	 <u>15 641 171</u>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	9 555 383	9 700 291
Mark	5 940 880	5 940 880
 Taxeringsvärden		
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>18 400 000</u>	<u>18 400 000</u>
<i>Varav byggnader</i>	6 800 000	6 800 000

*Ur 24
7/11*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	104 116	-
	104 116	-
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	104 116
	-	104 116
Utgående anskaffningsvärden	104 116	104 116
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 735	-
	-1 735	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 206	-1 735
	-5 206	-1 735
Utgående avskrivningar	-6 941	-1 735
Redovisat värde	97 175	102 381

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	6 566	5 594
Förutbetalda kostnader	4 913	3 542
Summa	11 479	9 136

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 013 559	519 940
Summa	2 013 559	519 940

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 000 000	4 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 000 000	4 000 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	4 000 000	4 000 000
Summa	4 000 000	4 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,60 %	2021-08-28	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB	0,60 %	2021-08-28	2 000 000	-	-	2 000 000
Summa			4 000 000	-	-	4 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	133	10 612
Förutbetalda intäkter	21 286	36 491
Upplupna revisionsarvoden	8 400	10 000
Upplupna driftskostnader	19 848	15 604
Summa	49 667	72 707

W
2
4
6

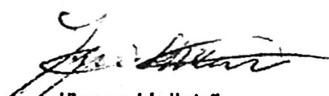
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

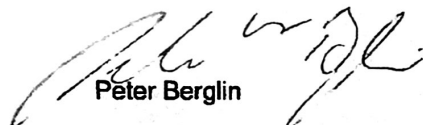
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 820 000	6 820 000
Summa ställda säkerheter	6 820 000	6 820 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-04-23



Jörgen Hellström
Styrelseordförande



Peter Berglin



John Cedergårdh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27
Adact Revisorer och Konsulter



Håkan Kjelström
Auktoriserad revisor

John
7/12

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tredje Långgatan 23
Org.nr. 716444-0658

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tredje Långgatan 23 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar


Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tredje Långgatan 23 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

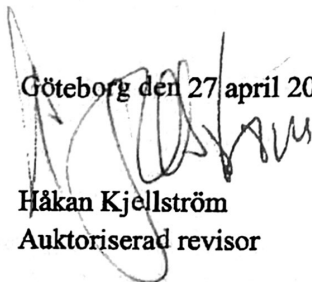
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 27 april 2021


Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.