

Brf Tredje Långgatan 23

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Tredje Långgatan 23

716444-0658

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tredje Långgatan 23, 716444-0658, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jörgen Hellström	Ordförande	2022
Sofia Nyström	Ledamot	2022
Olav Fumarola Unsgaard	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter	Auktoriserad revisor	2022
--	----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 7:12 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 10 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1885. Fastighetens adress är Tredje Långgatan 23 i Göteborg.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 lägenheter uppläts under året.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
1	2	7

Total tomtarea: 529 kvm

Total bostadsarea: 753 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31.

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

Tele2

Bahnhof

E.ON

Göteborg Energi

Anticimex

Städning

Kabel-TV/Digital-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 541 kr och planerat underhåll för 61 139 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader i not 5 avser installation av fiber i de två nya vindslägenheterna samt nätväggssystem till nya förråd.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 102 000 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 135 kr per kvm.

<u>Utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Nätväggssystem till förråd	2021
Installation av fiber i vindslägenheter	2021
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	2012
Fönsterbyte	2012
Målning och omputsning av fasad	2012
Takomläggning	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-05-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Vindsbyggnation

Under sommaren 2021 färdigställdes vindsbyggnationen utförd av Svenska Bogruppern, och föreningen har nu två nya fina vindslägenheter som bland annat stärker föreningens kassaflöde samt medför effektivare energiförbrukning för fastigheten. Antalet lägenheter i föreningen har i och med detta utökats från åtta till tio lägenheter. I samband med tillträde till vindslägenheterna blev även de nya vindsförråden färdiga och samtliga medlemmar fick åter tillträde till sina förråd.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a januari 2021 då avgifterna sänktes med 15 %. Avseende år 2022 har styrelsen beslutat för att lämna årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	446	501	538	530
Resultat efter finansiella poster	-195	-130	39	-187
Förändring av underhållsfond	41	56	98	87
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-86	-36	88	-129
Soliditet %	76	77	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	620	716	716	716
Driftskostnad, kr / kvm	344	410	290	312
Ränta, kr / kvm	35	42	68	120
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	135	146	143	138
Lån, kr / kvm	5 312	5 857	5 857	5 857
Snittränta (%)	0,66	0,71	1,16	2,05

* Bostadsarea innan upplåtelse 2021 var 683 kvm.

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 balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	14 834 474	352 274	-1 527 303	-129 893
Disposition enligt föreningsstämma			-129 893	129 893
Avsättning till underhållsfond		102 000	-102 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 139	61 139	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	-231 500			
Årets resultat				-195 272
Vid årets slut	14 602 974	393 135	-1 698 057	-195 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 657 196
Årets resultat före fondförändring	-195 272
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-102 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 139
Summa över/underskott	-1 893 329

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 893 329
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	439 957	498 216
Övriga rörelseintäkter	3	6 190	3 070
Summa rörelseintäkter		446 147	501 286
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-360 542	-341 904
Övriga externa kostnader	7	-104 212	-110 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-150 116	-150 114
Summa rörelsekostnader		-614 870	-602 680
Rörelseresultat		-168 723	-101 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30	35
Räntekostnader		-26 579	-28 534
Summa finansiella poster		-26 549	-28 499
Resultat efter finansiella poster		-195 272	-129 893
Årets resultat		-195 272	-129 893

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	15 351 353	15 496 263
Inventarier, maskiner och installationer	11	91 969	97 175
Summa materiella anläggningstillgångar		15 443 322	15 593 438
Summa anläggningstillgångar		15 443 322	15 593 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		360	32
Övriga fordringar	12	289 083	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 486	11 479
Summa kortfristiga fordringar		327 929	11 511
Kassa och bank	14	1 465 644	2 013 559
Summa omsättningstillgångar		1 793 573	2 025 070
SUMMA TILLGÅNGAR		17 236 895	17 618 508

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 602 974	14 834 474
Underhållsfond		393 135	352 274
Summa bundet eget kapital		14 996 109	15 186 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 698 057	-1 527 302
Årets resultat		-195 272	-129 893
Summa fritt eget kapital		-1 893 329	-1 657 195
Summa eget kapital		13 102 780	13 529 553
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		55 996	38 636
Skatteskulder		892	652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	77 227	49 667
Summa kortfristiga skulder		4 134 115	4 088 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 236 895	17 618 508

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 723	-101 394
Avskrivningar	150 116	150 114
	-18 607	48 720
Erhållen ränta	30	35
Erlagd ränta	-26 579	-28 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-45 156	20 221
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-316 418	-2 374
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	45 159	-24 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-316 415	-6 381
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelser	-231 500	1 500 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231 500	1 500 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-547 915	1 493 619
Likvida medel vid årets början	2 013 559	519 940
Likvida medel vid årets slut	1 465 644	2 013 559

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

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder *	430 633	488 892
Balkongtillägg	9 324	9 324
Summa	439 957	498 216

* Tillkommande två nya lägenheter från 2021-09-15.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	3 570	2 366
Övriga intäkter	2 620	704
Summa	6 190	3 070

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 814
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	11 195
VA & sanitet, installationer	2 500	-
Övriga installationer	38 041	-
Markytor	-	3 000
Summa	40 541	18 009

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	56 088	-
Ventilation, installationer	-	44 075
El, installationer	5 051	-
Summa	61 139	44 075

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift	11 672	11 432
Städning	14 626	26 034
Besiktningkostnader	-	22 769
Gångbanerrenhållning	2 214	2 214
Förbrukningsmaterial	5 404	2 157
Övriga utgifter för köpta tjänster *	1 875	38 559
El	10 384	7 689
Uppvärmning	78 873	57 064
Vatten och avlopp	26 606	26 890
Försäkringar	6 566	5 594
Samfälligheter	60 848	48 678
TV-kostnader	14 193	14 168
Bredband **	25 602	16 572
Summa	258 862	279 820

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

** Avtalsstart 2020-04-22.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	460	568
Förvaltningskostnader	53 356	42 187
Revision	8 700	6 775
Jurist- och advokatkostnader	10 206	46 916
Bankkostnader	989	855
Övriga externa tjänster	29 802	11 661
Övriga externa kostnader	700	1 700
Summa	104 212	110 662

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	144 910	144 908
Inventarier, maskiner och installationer	5 206	5 206
Summa	150 116	150 114

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 680 434	10 680 434
-Mark	5 940 880	5 940 880
	16 621 314	16 621 314
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 621 314	16 621 314
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 125 051	-980 143
	-1 125 051	-980 143
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 910	-144 908
	-144 910	-144 908
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 269 961	-1 125 051
 Redovisat värde	15 351 353	15 496 263
 <i>Varav</i>		
Byggnader	9 410 473	9 555 383
Mark	5 940 880	5 940 880
 Taxeringsvärden		
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Totalt taxeringsvärde	18 400 000	18 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>6 800 000</i>	<i>6 800 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	104 116	104 116
	104 116	104 116
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	104 116	104 116
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 941	-1 735
	-6 941	-1 735
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 206	-5 206
	-5 206	-5 206
Utgående avskrivningar	-12 147	-6 941
Redovisat värde	91 969	97 175

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Vidareställda utgifter *	289 083	-
	289 083	-

* Avser utgift föreningen ålades till följd av att innehavarna av lägenhet nr 8 vägrat tömma sitt vindsförråd.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	7 119	6 566
Förutbetalda kostnader	31 367	4 913
Summa	38 486	11 479

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 465 644	2 013 559
Summa	1 465 644	2 013 559

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
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 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
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 *	0,65 %	2022-08-28	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB *	0,65 %	2022-08-28	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.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3 månader under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	60	133
Förutbetalda intäkter	46 574	21 286
Upplupna revisionsarvoden	8 600	8 400
Upplupna driftskostnader	21 993	19 848
Summa	77 227	49 667

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 820 000	6 820 000
Summa ställda säkerheter	6 820 000	6 820 000

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Jörgen Hellström
Styrelseordförande

Sofia Nyström

Olav Fumarola Unsgaard

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.
Adact Revisorer och Konsulter

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Dokument

Brf Tredje Långgatan 23 - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 13 2022 09:17AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627CE30A314AB
MAJ 13 2022 09:17AM

Deltagare

Sanna Wiksten (Skapare)

Jörgen Hellström (E-Signatur)

Sofia Nyström (E-Signatur)

Olav Fumarola Unsgaard (E-Signatur)

Håkan Kjellström (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 12 2022 12:43PM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2022 12:49PM	Jörgen Hellström granskade dokumentet:
Maj 12 2022 12:50PM	 JÖRGEN HELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 12 2022 01:50PM	Sofia Nyström granskade dokumentet:
Maj 12 2022 02:03PM	 Anna Sofia Maria Nyström signerade dokumentet
Maj 13 2022 09:17AM	Olav Fumarola Unsgaard granskade dokumentet:
Maj 13 2022 09:17AM	 OLAV FUMAROLA UNSGAARD signerade dokumentet
Maj 12 2022 01:28PM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 12 2022 01:28PM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 12 2022 01:28PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627ce30a314ab har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tredje Långgatan 23 för år 2021.

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 2021 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.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tredje Långgatan 23 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Dokument

Brf Tredje Långgatan 23 - Revisionsberättelse 2021

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 01:29PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627CE6366AADD
MAJ 12 2022 01:29PM

Deltagare

Sanna Wiksten (Skapare)

Håkan Kjellström (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 12 2022 12:51PM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2022 01:29PM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 12 2022 01:29PM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 12 2022 01:29PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627ce6366aadd har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

