



Årsredovisning 2018

Brf 3:e Långgatan 32
Org. 769610-3402

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Masthugget 4:1 i Göteborgs kommun förvärvades 2004.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i vinkel på adress Tredje Långgatan 32. Fastigheten byggdes 1905 och har värdeår 2011.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 381 kvm, varav 2 331 kvm utgör lägenhetsyta och 50 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning

27 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Samtliga 46 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Grundförstärkning	2008
Renovering badrum, ventilation, VA, värme, anslutning till fjärrvärme	2008
Stambyte	2009
14 nya balkonger	2011
Renovering gårdsfasad och påbörjat byte av fönster till fönster med isoleringskassett	2014
Renovering tre hörnbalkonger	2014
Installation av porttelefoni till samtliga lägenheter	2014
Installation av bredband till samtliga lägenheter	2014
Ökat skalskydd med beröringsfria läsare och taggar installerat till alla portar (ytter-, gårds- och källarportar)	2014
Totalrenovering av fastigheten (trapphus, fasad, gård, dörrar mm)	2015-2016
13 st nya lägenheter	2016
Dränering av källare intill vägg	2017

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bo och Son AB. Teknisk förvaltning ansvarar styrelsen själv för och kontaktar hantverkare efter behov. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-06-23. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. *AK*

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 77 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 79. Under året har 11 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Herrströmer Bengtsson	ledamot/ordf.
Kristofer Gimlegård	ledamot/vice ordf.
Gunnar Bengtsson	ledamot/kassör
Kristoffer Dahlström	ledamot
Sanna Schiller	ledamot
Pontus Winroth	suppleant
Hans Lejon	suppleant
Mats Sällström (avflyttad)	suppleant

Till **revisor** har Arthur Kozak, BoRevision AB valts och till revisorssuppleant Malin Johannesson.

Föreningen har ingen valberedning utan nominering sker direkt på stämma eller extrastämma.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Gjutjärnsstaket monterades på innergården mot grannarna på Tredje Långgatan 30, samt i trapporna ner till tvättstugan, till cykelkällaren, ut mot gatan vid Värmlandsgatan 22 och vid Johnséns Konditori.

Förbättrad rökventilation monterades på ett antal kakelugnar. Då detta förbättrade

ventilationen beslutades att fortsätta detta arbete under 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är ett lägre underskott än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på att föreningen inte haft några större kostnader för underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt att föreningen börjat amortera på sina lån.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar eventuella investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och eventuella upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen har höga kostnader för avskrivningar som alltså inte belastar föreningens likviditet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 1 april 2018. Årsavgifterna under 2019 är oförändrade.

I redovisningsverket (K2) som föreningen har valt att tillämpa är det begränsade möjligheter till att aktivera och göra avskrivningar på underhållskostnader. De underhållsåtgärder som utförs på fastigheterna ska kostnads föras direkt det året de genomförs.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Montering staket	20
Rökventilation kakelugnar	36
Kostnad vattenskada undersökning	16
Installerat brandventiler i el- och fjärrvämerum källare	22

PK

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Rökventilation kakelugnar	2019	95
Handledare uppgång B, 22	2019	25
Målning portik x 3	2019	45

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser + kapitaltillskott	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 192 928	5 801 241	308 256	-19 706 935	-938 630	25 656 860
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			215 184	-215 184		
Balanseras i ny räkning				-938 630	938 630	
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-611 791	-611 791
Belopp vid årets utgång	40 192 928	5 801 241	523 440	-20 860 749	-611 791	25 045 069

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 777	1 738	1 625	1 605	1 495
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-612	-939	-7 309	-7 928	-4 012
Soliditet, %	43,6	44,2	45,0	41,0	54,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	665	633	634	746	710
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 763	13 771	13 771	16 921	13 758
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,06	1,16	1,40	2,00	3,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	58,1	57,5	56,9	63,6	51,2

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

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

AK

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-20 860 749
Årets resultat	-611 791
	<hr/>
	-21 472 540
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	215 184
I ny räkning överföres	-21 687 724
	<hr/>
	-21 472 540

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 776 857	1 737 657
Övriga rörelseintäkter	3	0	57 465
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 776 857	1 795 122
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 132 117	-1 457 705
Övriga externa kostnader	5	-115 700	-122 262
Personalkostnader	6	-74 059	-59 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-724 322	-724 322
Summa rörelsens kostnader		-2 046 198	-2 364 176
Rörelseresultat		-269 341	-569 054
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 063	2 249
Räntekostnader		-344 060	-371 333
Summa finansiella poster		-341 997	-369 084
Resultat efter finansiella poster		-611 338	-938 138
Resultat före skatt		-611 338	-938 138
Skatt på årets resultat		-453	-492
Årets resultat		-611 791	-938 630

AK

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	55 174 176	55 789 213
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>1 690 580</u>	<u>1 799 865</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		56 864 756	57 589 078
Summa anläggningstillgångar		56 864 756	57 589 078
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 640
Övriga fordringar	9	78 466	107 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>53 848</u>	<u>44 630</u>
Summa kortfristiga fordringar		132 314	154 288
Kassa och bank		435 165	355 944
Summa omsättningstillgångar		567 479	510 232
SUMMA TILLGÅNGAR		57 432 235	58 099 310

FK

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 994 169	45 994 169
Yttre fond	523 440	308 256
Summa bundet eget kapital	46 517 609	46 302 425
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-20 860 749	-19 706 935
Årets resultat	-611 791	-938 630
Summa ansamlad förlust	-21 472 540	-20 645 565
Summa eget kapital	25 045 069	25 656 860
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	32 005 000	32 100 000
Summa långfristiga skulder	32 005 000	32 100 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	76 000	0
Leverantörsskulder	37 966	49 749
Aktuell skatteskuld	6 692	0
Övriga skulder	20 227	13 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 241 281	279 443
Summa kortfristiga skulder	382 166	342 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 432 235	58 099 310

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-269 341	-569 054
Avskrivningar	724 322	724 322
Erhållen ränta mm	2 063	2 249
Erlagd ränta	-344 060	-371 333
Betald inkomstskatt	-453	-492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112 531	-214 308
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 640	-2 640
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	19 334	95 497
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-11 783	-112 661
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-24 501	-64 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 221	-298 240
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-19 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 000	0
Förändring av likvida medel	79 221	-298 240
Likvida medel vid årets början	355 944	654 184
Likvida medel vid årets slut	435 165	355 944 <i>PK</i>

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50-100 år
Inventarier	5-10 år
Installationer	10-50 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	1 530 394	1 479 006
	Hyresintäkter, lokaler	86 654	85 333
	Intäkter bredband	142 542	159 210
	Övriga intäkter	17 267	14 108
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 776 857	1 737 657
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	0	57 465
	Summa övriga rörelseintäkter	0	57 465

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Städ	126 139	126 552
	Väghållning/snöröjning	12 635	9 275
	Reparationer och underhåll	234 744	593 650
	Fastighetsel	67 650	60 242
	Fjärrvärme	268 971	274 167
	Vatten och avlopp	59 645	61 660
	Sophämtning	71 666	67 053
	Bredband/stadsnät	144 243	107 974
	Fastighetskatt/avgift	99 027	95 853
	Fastighetsförsäkring	33 746	36 999
	Övriga driftkostnader	13 651	24 280
	Summa driftkostnader	1 132 117	1 457 705

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	79 165	77 416
	Revisionsarvode	20 750	25 000
	Övriga externa kostnader	15 785	19 846
	Summa övriga externa kostnader	115 700	122 262

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	22 500	9 500
	Lön	35 400	38 200
	Sociala avgifter	16 159	12 187
	Summa personalkostnader	74 059	59 887

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 722 065	58 722 065
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 722 065	58 722 065
	Ingående avskrivningar	-2 932 852	-2 317 815
	Årets avskrivningar	-615 037	-615 037
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 547 889	-2 932 852
	Utgående redovisat värde	55 174 176	55 789 213
	Redovisat värde byggnader	13 531 168	13 675 857
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	30 059 214	30 529 562
	Redovisat värde mark	11 583 794	11 583 794
	Summa redovisat värde	55 174 176	55 789 213
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	71 728 000	71 728 000
	varav byggnader:	42 596 000	42 596 000

NOTER

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 052 161	2 052 161
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 052 161	2 052 161
	Ingående avskrivningar	-252 296	-143 011
	Årets avskrivningar	-109 285	-109 285
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-361 581	-252 296
	Utgående redovisat värde	1 690 580	1 799 865
Not 9	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Aktuell skattefordran	0	18 585
	Fordran medlem	78 421	86 258
	Övriga fordringar	45	2 175
	Summa övriga fordringar	78 466	107 018
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	14 470	13 238
	Ekonomisk förvaltning	0	19 166
	Övriga interimfordringar	39 378	12 226
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 848	44 630
Not 11	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	304 000	0
	Amortering efter 5 år	31 701 000	32 100 000
	Summa långfristiga skulder	32 005 000	32 100 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2019-06-19	1,55		5 000 000
Nordea	2021-03-12	1,40		5 000 000
Nordea	2019-08-14	0,80		8 500 000
Nordea	2019-08-15	0,53	76 000	7 581 000
Nordea	2020-06-17	0,97		6 000 000
Summa			76 000	32 081 000
Avgår kortfristig del				76 000
Summa långfristiga skulder				32 005 000

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

AK

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	26 154	25 519
	Förutbetalda avgifter / hyror	111 933	130 396
	Fjärrvärme	37 335	37 300
	Revisionsarvode	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	46 859	67 228
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 281	279 443

Övriga noter

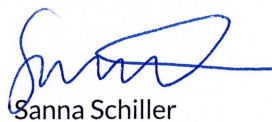
Not 13	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000
	Summa ställda säkerheter	33 400 000	33 400 000

Göteborg 2019-05-09


Gunnar Bengtsson

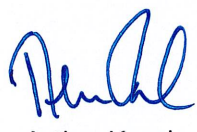

Kristofer Gimlegård


Kristoffer Dahlström


Sanna Schiller


Lena Herrströmer Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2019.


Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 3:e Långgatan 32, org.nr. 769610-3402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 3:e Långgatan 32 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 3:e Långgatan 32 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 10 / 5 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB