



# Årsredovisning 2019

Brf 3:e Långgatan 32

Org. 769610-3402

MKD  
LHB  
73 TL

# 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: 010-175 71 00 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

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

AK

KD  
7/5  
LKB  
TL

# 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 isoleringskasett	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
Montering staket	2018
Rökventilation kakelugnar	2018
Kostnad vattenskada undersökning	2018
Installerat brandventiler i el- och fjärrvärmerum källare	2018

**Förvaltningsavtal** avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bo och Son AB. Teknisk förvaltning ansvarar styrelsen själv för och kontakter 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 2019-09-19. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

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

AK

K.D.  
2013  
AK

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 79 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 81. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Herrströmer Bengtsson	ledamot/ordf.
Kristoffer Dahlström	ledamot/vice ordf.
Hans Lejon	ledamot/kassör
Kristofer Gimlegård	ledamot
Titti Landgren	ledamot
Pontus Winroth	suppleant
Sanna Schiller	suppleant
Elisabeth Karlsson	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

S.k. Aspirotorer monterades på samtliga rökkanaler som är i drift för förbättrad rökventilation.

3 stycken målningar gjorda av dekorationsmålare målades i portgången mot Tredje Långgatan.

En timer installerades på portöppningsautomatiken i porten Tredje Långgatan för ökad säkerhet. Automatiken är nu endast påslagen från kl. 07.00-19.00.

Beslut togs på årets sista styrelsemöte att fr.o.m.

1 januari 2020 höja månadsavgiften med 2 %. Detta för att bygga upp en buffert för framtida underhåll och eventuella räntehöjningar. Huset är i mycket gott skick och endast mindre serviceunderhåll har behövts göras under året.

**Föreningens resultat** för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är ett lägre underskott än resultatet för år 2018. 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 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 har under 2019 varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutade föreningen om årsavgiftshöjning med 2% fr.o.m. 1 januari 2020.

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.

AK

KID  
LHB  
R

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Rökventilation kakelugnar	95
Handledare uppgång B, 22	25
Målning portik	57

**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
Inga åtgärder	2020

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser + kapitaltillskott	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	40 192 928	5 801 241	523 440	-20 860 749	-611 791	25 045 069
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			215 184	-215 184		
Balanseras i ny räkning				-611 791	611 791	
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-538 196	-538 196
<b>Belopp vid årets utgång</b>	40 192 928	5 801 241	738 624	-21 687 724	-538 196	24 506 873

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 791	1 777	1 738	1 625	1 605
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-538	-612	-939	-7 309	-7 928
Soliditet, %	43,1	43,6	44,2	45,0	41,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	665	665	633	634	746
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 730	13 763	13 771	13 771	16 921
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,99	1,06	1,16	1,40	2,00
Fastighetens belåningsgrad, % **	58,7	58,1	57,5	56,9	63,6

\* 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

KID  
KRB  
75 R J

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-21 687 724
Årets resultat	-538 196
	<hr/>
	-22 225 920
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	266 577
I ny räkning överföres	-22 492 497
	<hr/>
	-22 225 920

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.

PK

K.D.  
ZHC  
7/5 12

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 788 738	1 776 857
Övriga rörelseintäkter	3	2 040	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 790 778</b>	<b>1 776 857</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 093 529	-1 132 117
Övriga externa kostnader	5	-111 788	-115 700
Personalkostnader	6	-84 008	-74 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-724 322	-724 322
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 013 647</b>	<b>-2 046 198</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-222 869</b>	<b>-269 341</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 407	2 063
Räntekostnader		-317 734	-344 060
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-315 327</b>	<b>-341 997</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-538 196</b>	<b>-611 338</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-538 196</b>	<b>-611 338</b>
Skatt på årets resultat		0	-453
<b>Årets resultat</b>		<b>-538 196</b>	<b>-611 791</b>

AK

K.O.  
L.H.B.  
T.S. T.

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	54 559 139	55 174 176
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 581 295	1 690 580
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 140 434</b>	<b>56 864 756</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 140 434</b>	<b>56 864 756</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	74 873	78 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	72 886	53 848
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147 759</b>	<b>132 314</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>546 332</b>	<b>435 165</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>694 091</b>	<b>567 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 834 525</b>	<b>57 432 235</b>

AK

AK  
K.D.  
Lise B. A.  
7/5



## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	45 994 169	45 994 169
Yttre fond	738 624	523 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>46 732 793</b>	<b>46 517 609</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-21 687 724	-20 860 749
Årets resultat	-538 196	-611 791
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-22 225 920</b>	<b>-21 472 540</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 506 873</b>	<b>25 045 069</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11	
Skulder till kreditinstitut	31 929 000	32 005 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 929 000</b>	<b>32 005 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	76 000	76 000
Leverantörsskulder	48 283	37 966
Aktuell skatteskuld	3 105	6 692
Övriga skulder	0	20 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 271 264	241 281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>398 652</b>	<b>382 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>56 834 525</b>	<b>57 432 235</b>

PK

K.D.  
M. Z. B.  
7/5 12

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-222 869	-269 341
Avskrivningar	724 322	724 322
Erhållen ränta mm	2 407	2 063
Erlagd ränta	-317 734	-344 060
Betald inkomstskatt	0	-453
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>186 126</b>	<b>112 531</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	2 640
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 445	19 334
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	10 317	-11 783
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	6 169	-24 501
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>187 167</b>	<b>98 221</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-76 000	-19 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-76 000</b>	<b>-19 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>111 167</b>	<b>79 221</b>
Likvida medel vid årets början	435 165	355 944
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>546 332</b>	<b>435 165</b>

PK

K.D.  
LHB  
7/15

## 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 1 377 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	2019	2018
	<b>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</b>		
	Årsavgifter	1 549 116	1 530 394
	Hyresintäkter, lokaler	89 767	86 654
	Intäkter bredband	142 560	142 542
	Övriga intäkter	7 295	17 267
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 788 738</b>	<b>1 776 857</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	<b>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</b>		
	Försäkringsersättningar	2 040	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 040</b>	<b>0</b>

## NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Städ	120 402	126 139
	Väghållning/snöröjning	4 213	12 635
	Reparationer och underhåll	239 370	234 744
	Fastighetsel	79 821	67 650
	Fjärrvärme	241 857	268 971
	Vatten och avlopp	58 074	59 645
	Sophämtning	85 238	71 666
	Bredband/stadsnät	148 574	144 243
	Fastighetsskatt/avgift	71 932	99 027
	Fastighetsförsäkring	38 204	33 746
	Övriga driftkostnader	5 844	13 651
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 093 529</b>	<b>1 132 117</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	79 780	79 165
	Revisionsarvode	21 000	20 750
	Övriga externa kostnader	11 008	15 785
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>111 788</b>	<b>115 700</b>

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	16 500	22 500
	Lön	47 600	35 400
	Sociala avgifter	19 908	16 159
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>84 008</b>	<b>74 059</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 722 065	58 722 065
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 722 065</b>	<b>58 722 065</b>
	Ingående avskrivningar	-3 547 889	-2 932 852
	Årets avskrivningar	-615 037	-615 037
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 162 926	-3 547 889
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 559 139</b>	<b>55 174 176</b>
	Redovisat värde byggnader	13 386 479	13 531 168
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	29 588 866	30 059 214
	Redovisat värde mark	11 583 794	11 583 794
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>54 559 139</b>	<b>55 174 176</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	88 859 000 48 631 000	71 728 000 42 596 000

AK  
K.P.  
L.H.B.  
[Signature]

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 052 161	2 052 161		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 052 161</b>	<b>2 052 161</b>		
	Ingående avskrivningar	-361 581	-252 296		
	Årets avskrivningar	-109 285	-109 285		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-470 866</b>	<b>-361 581</b>		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 581 295</b>	<b>1 690 580</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Fordran medlem	71 074	78 421		
	Övriga fordringar	3 799	45		
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>74 873</b>	<b>78 466</b>		
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Fastighetsförsäkring	16 706	14 470		
	Ekonomisk förvaltning	20 019	0		
	Övriga interimfordringar	36 161	39 378		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>72 886</b>	<b>53 848</b>		
<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Amortering inom 2 till 5 år	304 000	304 000		
	Amortering efter 5 år	31 625 000	31 701 000		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 929 000</b>	<b>32 005 000</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2020</b>	<b>2019-12-31</b>
	Nordea 3978 89 08845	2024-06-19	0,97		5 000 000
	Nordea 3978 87 67249	2021-03-12	1,40		5 000 000
	Nordea 3978 89 13091	2023-07-19	0,68		8 500 000
	Nordea 3978 89 13210	2020-08-17	0,82	76 000	7 505 000
	Nordea 3978 87 24248	2020-06-17	0,97		6 000 000
	<b>Summa</b>			<b>76 000</b>	<b>32 005 000</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>76 000</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>31 929 000</b>

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

K.I.D.  
 J. L. B.  
 7/5/20

## NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	28 263	26 154
	Förutbetalda avgifter / hyror	126 785	111 933
	Fjärrvärme	32 971	37 335
	Revisionsarvode	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	64 245	46 859
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>271 264</b>	<b>241 281</b>

### Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 400 000</b>	<b>33 400 000</b>

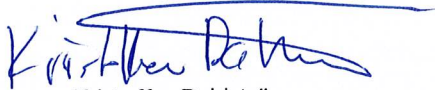
Göteborg 2020-04-09



Lena Herrströmer Bengtsson



Kristofer Gimlegård



Kristoffer Dahlström



Hans Lejon



Titti Landgren

Min revisionsberättelse har lämnats den

23/4 - 2020.



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 2019.

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 2019 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.

#### 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.

#### Uppllysning av särskild betydelse

Utan 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 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.

PK

## 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 23 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB