



# Årsredovisning 2020

Brf 3:e Långgatan 32

Org. 769610-3402

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

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

GA KD Y  
~

# 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 isoleringskasset	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
Rökventilation kakelugnar	2019
Handledare uppgång B, 22	2019
Målning portik	2019

**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 Simpleko 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  
LJ KD  
2 JK

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 81 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 82. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Aisha Faisal	ledamot/ordf.
Kristoffer Dahlström	ledamot
Hans Lejon	ledamot/kassör
Titti Landgren	ledamot
Ali Qaljaee	suppleant
Anna-Lena Elled	suppleant

Till **revisor** har Arthur Kozak, BoRevision AB valts.

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

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 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:

**Föreningens resultat** för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är ett lägre underskott än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen inte haft några större kostnader för underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 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. 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 2 % fr.o.m. 1 januari 2020. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 3% fr.o.m. 1 januari 2021.

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
Vattenskada lgh 12	Ca 360
Löpnade reparationer	

**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	Kostnad/Kkr.
Löpande underhåll och reparationer	2021	

AK

K.O  
C  
R

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser + kapitaltillskott	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>40 192 928</b>	<b>5 801 241</b>	<b>738 624</b>	<b>-21 687 724</b>	<b>-538 196</b>	<b>24 506 873</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			266 577	-266 577		
Balanseras i ny räkning				-538 196	538 196	
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-392 357	-392 357
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 192 928</b>	<b>5 801 241</b>	<b>1 005 201</b>	<b>-22 492 497</b>	<b>-392 357</b>	<b>24 114 516</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 166	1 791	1 777	1 738	1 625
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-392	-538	-612	-939	-7 309
Soliditet, %	42,7	43,1	43,6	44,2	45,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	665	665	633	634
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 698	13 730	13 763	13 771	13 771
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,92	0,99	1,06	1,16	1,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	59,2	58,7	58,1	57,5	56,9

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

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

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-22 492 497
Årets resultat	-392 357
	<hr/>
	-22 884 854
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	266 577
I ny räkning överföres	-23 151 431
	<hr/>
	-22 884 854

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

AK  
KID  
R  
OH

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 804 607	1 788 738
Övriga rörelseintäkter	3	360 897	2 040
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 165 504</b>	<b>1 790 778</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 337 980	-1 093 529
Övriga externa kostnader	5	-162 196	-111 788
Personalkostnader	6	-41 065	-84 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-724 322	-724 322
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 265 563</b>	<b>-2 013 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-100 059</b>	<b>-222 869</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 028	2 407
Räntekostnader		-294 327	-317 734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 299</b>	<b>-315 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-392 358</b>	<b>-538 196</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-392 358</b>	<b>-538 196</b>

AK  
12 21

# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	53 944 102	54 559 139
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 472 010	1 581 295
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 416 112</b>	<b>56 140 434</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 416 112</b>	<b>56 140 434</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 899	0
Aktuell skattefordran		760	0
Övriga fordringar	9	69 836	74 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 393	72 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 888</b>	<b>147 759</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>826 897</b>	<b>546 332</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 006 785</b>	<b>694 091</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 422 897</b>	<b>56 834 525</b>

AK

K.O  
R.M

# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 994 169

45 994 169

Yttre fond

1 005 201

738 624

**Summa bundet eget kapital**

**46 999 370**

**46 732 793**

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-22 492 497

-21 687 724

Årets resultat

-392 357

-538 196

**Summa ansamlad förlust**

**-22 884 854**

**-22 225 920**

**Summa eget kapital**

**24 114 516**

**24 506 873**

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

20 853 000

31 929 000

**Summa långfristiga skulder**

**20 853 000**

**31 929 000**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

11 076 000

76 000

Leverantörsskulder

81 539

48 283

Aktuell skatteskuld

0

3 105

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

297 842

271 264

**Summa kortfristiga skulder**

**11 455 381**

**398 652**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**56 422 897**

**56 834 525**

AK

AK  
12/31



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-100 058	-222 869
Avskrivningar	724 322	724 322
Erhållen ränta mm	2 028	2 407
Erlagd ränta	-294 327	-317 734
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>331 965</b>	<b>186 126</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-33 899	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 530	-15 445
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	33 256	10 317
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	22 713	6 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>356 565</b>	<b>187 167</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	11 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-11 076 000	-76 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-76 000</b>	<b>-76 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>280 565</b>	<b>111 167</b>
Likvida medel vid årets början	546 332	435 165
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>826 897</b>	<b>546 332</b>

PK

K.O.  
SA  
TR

## 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

#### Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### 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 1 429 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	2020	2019
	<b>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</b>		
	Årsavgifter	1 572 196	1 549 116
	Hyresintäkter, lokaler	83 482	89 767
	Intäkter bredband	142 560	142 560
	Övriga intäkter	6 369	7 295
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 804 607</b>	<b>1 788 738</b>

AK  
KID  
JH  
R

## NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättningar	360 897	2 040
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>360 897</b>	<b>2 040</b>
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Städ	135 742	120 402
	Väghållning/snöröjning	5 270	4 213
	Försäkrings skador	355 019	0
	Reparationer och underhåll	138 128	239 370
	Fastighetsel	55 770	79 821
	Fjärrvärme	224 093	241 857
	Vatten och avlopp	66 646	58 074
	Sophämtning	81 489	85 238
	Bredband/stadsnät	147 526	148 574
	Fastighetsskatt/avgift	74 324	71 932
	Fastighetsförsäkring	41 670	38 204
	Övriga driftkostnader	12 303	5 844
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 337 980</b>	<b>1 093 529</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	82 264	79 780
	Revisionsarvode	21 000	21 000
	Övriga externa kostnader	58 932	11 008
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>162 196</b>	<b>111 788</b>
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	32 000	16 500
	Lön	6 500	47 600
	Sociala avgifter	2 565	19 908
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>41 065</b>	<b>84 008</b>

AK

KID  
AK  
12

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 722 065	58 722 065
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 722 065	58 722 065
	Ingående avskrivningar	-4 162 926	-3 547 889
	Årets avskrivningar	-615 037	-615 037
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 777 963	-4 162 926
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 944 102</b>	<b>54 559 139</b>
	Redovisat värde byggnader	13 241 790	13 386 479
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	29 118 518	29 588 866
	Redovisat värde mark	11 583 794	11 583 794
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>53 944 102</b>	<b>54 559 139</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	88 859 000 48 631 000	88 859 000 48 631 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 052 161	2 052 161
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 052 161	2 052 161
	Ingående avskrivningar	-470 866	-361 581
	Årets avskrivningar	-109 285	-109 285
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-580 151	-470 866
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 472 010</b>	<b>1 581 295</b>

AK

KID  
L  
R

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fordran medlem	62 885	71 074
	Övriga fordringar	6 951	3 799
	<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>69 836</b>	<b>74 873</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsförsäkring	17 616	16 706
	Ekonomisk förvaltning	20 840	20 019
	Övriga interimfordringar	36 937	36 161
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>75 393</b>	<b>72 886</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	304 000	304 000
	Amortering efter 5 år	20 549 000	31 625 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 853 000</b>	<b>31 929 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
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 86730	2025-08-20	0,94	76 000	7 429 000
Nordea, 3978 89 77561	2021-06-22	0,52		6 000 000
<b>Summa</b>			<b>76 000</b>	<b>31 929 000</b>
<b>Kortfristig del av långfristigaskulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-76 000</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-11 000 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>20 853 000</b>

AK

K.D  
12/1

## NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	18 934	28 263
	Förutbetalda avgifter / hyror	154 416	126 785
	Fjärrvärme	33 124	32 971
	Revisionsarvode	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	72 368	64 245
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>297 842</b>	<b>271 264</b>

### Övriga noter

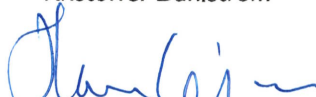
Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 400 000</b>	<b>33 400 000</b>

Göteborg 2021- 05.24

  
Aisha Faisal

  
Kristoffer Dahlström

  
Titti Landgren

  
Hans Lejon

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2021.

  
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 2020.

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 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.

#### 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, 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 2020 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 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 tryggt 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 överträdelse 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 26 / 5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB