

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Teleskopgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Jan Sascha Kristian Johansson	Ordförande
Bert Hoflund	Sekreterare
Fadila Bajraktarevic	Ledamot
A S A N L Anneli S Blomqvist	Ledamot
Hossein Soleimani Mohseni	Ledamot
Isak Joakim Fritjof Lundell	Suppleant
Youssef Youssef	Suppleant
KPMG AB	Revisor
Carl Fredrik Johan Gustav Waern	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Waern	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Jimmy Börjesson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv 2006	Kommun Göteborg
Bergsjön 17:8		

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.
Vårdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 268 m², varav 3 268 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

	18	21			
0					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Gemensamhetsutrymmen

Gästrum

1 st

Kommentar

Gästlägenhet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte och utökning av maskinpark i tvättstuga	2018	
Ombyggnad av ventilation i kök i samtliga lägenheter	2018	
Värmesystem, termostater mm	2016 - 2017	Tidigarelagd enl u-plan
Omdragning parkeringslinjer	2015	Tidigarelagd enligt underhållsplan
Renovering av Hiss	2015 - 2016	Tidigarelagd enligt underhållsplan
Omfogning av fasad	2015	Resterande 40%
Ny asfalt mellan fastighet och brandbilsparkering	2013	
Förbättring av brandskydd	2013	
Målning garage	2012	
Omfogning	2011	Ca 60% av fastigheten omfogades
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster	2021	Utvändig målning av fönsterkarmar och infodringar runt om.
Reliening av avloppsstam mot kommunens anslutning.	2023	I förebyggande syfte. Mindre defektheter upptäckta.
Målning garage	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

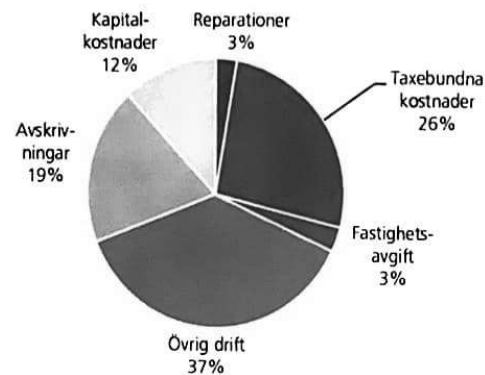
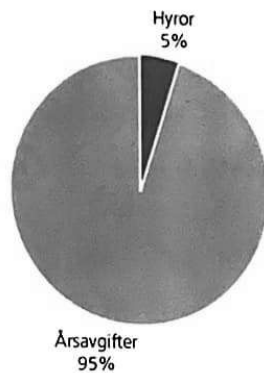
Avtal	Leverantör
Skötsel av yttre områden	Perfekt Städ AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Underhåll av hissar.	Vinga Hiss

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 367 563	1 146 926
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 740 788	3 055 827
Finansiella intäkter	82	43
Ökning av kortfristiga skulder	68 258	315
	2 809 128	3 056 185
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 361 381	1 581 254
Finansiella kostnader	235 948	237 519
Ökning av kortfristiga fordringar	1 559	3 103
Minskning av långfristiga skulder	1 207 308	1 013 878
	2 806 196	2 835 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 370 494	1 367 563
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 932	220 637

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslagenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	795	795	792
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 028	6 397	6 707	7 032
Elkostnad/m ² totalyta	78	75	71	64
Värmekostnad/m ² totalyta	0	18	35	29
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	24	14	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	73	78	83
Soliditet (%)	38	35	32	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	768	861	850	790
Nettoomsättning (tkr)	2 733	2 728	2 743	2 720

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 268 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 258 000	0	0	3 258 000
Inträdesavgifter	3 496 584	0	0	3 496 584
Upplåtelseavgifter	117 000	0	0	117 000
Fond för yttre underhåll	603 858	326 929	-50 000	326 929
S:a bundet eget kapital	7 475 442	326 929	-50 000	7 198 513
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 094 249	-326 929	910 979	3 510 199
Årets resultat	767 630	767 630	-860 979	861 185
S:a fritt eget kapital	4 861 879	440 701	50 000	4 371 384
S:a eget kapital	12 337 321	767 630	0	11 569 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	767 630
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 421 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 929
summa balanserat resultat	4 862 084

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 862 084
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 732 595	2 728 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 193	327 745
Summa rörelseintäkter		2 740 788	3 055 827
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-940 669	-1 257 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 845	-155 172
Personalkostnader	Not 6	-185 867	-168 703
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-376 117	-376 117
Summa rörelsekostnader		-1 737 498	-1 957 371
RÖRELSERESULTAT		1 003 290	1 098 455
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 948	-237 519
Summa finansiella poster		-235 866	-237 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		767 424	860 979
ÅRETS RESULTAT		767 424	860 979

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12	
	31 242 482	31 618 599
Summa materiella anläggningstillgångar	31 242 482	31 618 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 242 482	31 618 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	520	460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 420 784
	1 426 014	1 420 784
Summa kortfristiga fordringar	1 426 534	1 421 244
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 736	4 536
Summa kassa och bank	3 736	4 536
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 430 270	1 425 780
SUMMA TILLGÅNGAR	32 672 752	33 044 378

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 496 584	3 496 584
Medlemsinsatser		3 375 000	3 375 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	603 858	326 929
Summa bundet eget kapital		7 475 442	7 198 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 094 249	3 510 199
Årets resultat		767 630	861 185
Summa fritt eget kapital		4 861 879	4 371 384
SUMMA EGET KAPITAL		12 337 321	11 569 897
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 490 712	20 698 020
Summa långfristiga skulder		19 490 712	20 698 020
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	207 308	207 308
Leverantörsskulder		263 918	77 565
Skatteskulder		115 046	111 274
Övriga skulder		8 002	2 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	250 445	377 543
Summa kortfristiga skulder		844 719	776 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 672 752	33 044 378

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100år	100år
Tvättstuga	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 596 641	2 596 641
Hyror parkering	40 800	40 800
Hyror garage	41 618	41 218
Hyror förråd	50 446	48 916
Gästlägenhet	3 100	500
Öresutjämning	-10	7
	2 732 595	2 728 082

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	3 100
Fakturerade kostnader moms	0	300
Försäkringsersättning	0	311 678
Återbäring försäkringsbolag	5 962	4 951
Övriga intäkter	2 231	7 716
	8 193	327 745

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	30 897
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 771	2 754
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 403	1 377
	Snöröjning/sandning	8 456	3 345
	Mattvätt/Hyrmattor	4 641	3 779
	Hissbesiktning	2 688	2 623
	Myndighetstillsyn	0	5 310
	Bevakning	23 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	825
	Sophantering	0	3 063
	Gård	2 895	1 412
	Serviceavtal	2 806	16 676
	Förbrukningsmateriel	44 049	12 252
	Störningsjour och larm	22 500	0
	Brandskydd	8 348	0
		148 307	84 313
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 500
	Entré/trapphus	7 200	11 926
	Lås	5 832	4 060
	VVS	5 750	12 998
	Elinstallationer	11 535	11 132
	Hiss	14 260	24 592
	Vattenskada	9 306	386 809
		53 883	454 017
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	0	50 000
		0	50 000
	Taxebundna kostnader		
	El	253 387	245 895
	Värme	0	59 545
	Vatten	215 261	77 752
	Sophämtning/renhållning	43 452	60 184
	Grovsopor	5 918	6 418
		518 018	449 794
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 998	63 476
	Självrisk	0	22 700
	Tomträttsavgäld	55 168	55 168
	Kabel-TV	21 706	21 454
		161 872	162 798
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 589	56 457
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	940 669	1 257 379

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 143	2 732
	Tele- och datakommunikation	21 914	18 169
	Juridiska åtgärder	81 188	23 788
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	15 125
	Föreningskostnader	1 398	1 138
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	69 178	68 704
	Administration	12 924	6 911
	Korttidsinventarier	1 604	0
	Konsultarvode	0	10 625
	Tidningar facklitteratur	451	2 146
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 410
	OBS konto	16 700	0
		234 845	155 172

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
--------------	--------------------------	-------------	-------------

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

	Styrelse och internrevisor	85 678	76 769
	Löner	57 004	52 300
	Sociala kostnader	43 185	39 634
		185 867	168 703

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	355 823	355 823
	Förbättringar	20 294	20 294
		376 117	376 117

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 295 678	36 295 678
	Utgående anskaffningsvärde	36 295 678	36 295 678
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 677 079	-4 300 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-376 117	-376 117
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 053 196	-4 677 079
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 242 482	31 618 599
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 783 832	1 783 832
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
		40 600 000	40 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 600 000	40 600 000
		40 600 000	40 600 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	59 256	57 376
	Klientmedel hos SBC	1 366 758	1 363 408
		1 426 014	1 420 784

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	326 929	102 600
	Reservering enligt stadgar	326 929	326 929
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 000	-102 600
	Vid årets slut	603 858	326 929

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,120 %	5 656 678	6 682 958	Rörligt
	Handelsbanken	1,150 %	2 000 692	2 021 920	2022-03-30
	Handelsbanken	0,990 %	6 120 000	6 200 000	2023-03-01
	Handelsbanken	1,140 %	5 920 650	6 000 450	2021-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		19 698 020	20 905 328	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-207 308	-207 308	
			19 490 712	20 698 020	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 700 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme	0	59 545
	Vatten	0	77 752
	Ränta	16 438	17 521
	Avgifter och hyror	234 007	222 725
		250 445	377 543

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett avtal gällande gruppanslutning innebär att alla boende under tredje kvartalet 2021 kommer att få tillgång till en internetuppkoppling med en hastighet av 250/250Mbps. Denna kommer att ingå i årsavgiften.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 5 2021

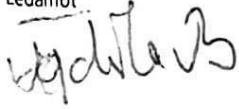


Jan Sascha Kristian Johansson
Ordförande



Bert Hoflund
Sekreterare

Fadila Bajraktarevic
Ledamot



A S A N L Anneli S Blomqvist
Ledamot



Hossein Soleimani Mohseni
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Fredrik Waern
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Teleskopgatan, org nr 769610-6025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Teleskopgatan 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 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 revisionssed 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 Teleskopgatan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 fortlöpa 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 försumelse 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 revisionsssed 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 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 10 maj 2021



Fredrik Waern
Auktoriserad revisor