

Brf Fiskebäcks Hamn org. nr 769620-7328

Styrelsen för Brf Fiskebäcks Hamn

Org. nr: 769620-7328

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020.01.01-2020.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
för
Brf Fiskebäcks Hamn

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1192:1229) .

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastigheter

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen har den 15 juni 2010 förvärvat fastigheten Fiskebäck 8:8 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles den 8 februari 2011.
Det finns i denna fastighet sammanlagt 24 st. lägenheter och 8 st. p-platser utomhus. Utöver detta hyr föreningen 20 st. p-platser av Hemsö i närliggande garage.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 2 115 kvm.

I fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Hälleflundregatan 18 A-C,

Föreningens 24 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

	3 st. 2 r o k
	18 st. 3 r o k
	3 st. 4 r o k

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gästlägenhet (rum) för föreningens medlemmar. Dessutom finns ett utrymme för styrelsens arbete.

På fastigheten finns även en fristående byggnad som används till cykelförråd för föreningens medlemmar.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende vattenledning samt i gemensamhetsanläggning avseende väg, vändplan och gångbana tillsammans med närliggande fastigheter.

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggning omfattande kör- och gångytor, belysningsarmatur, trappor, grönytor, planteringar samt dagvatten- och dräneringsledningar med erforderliga brunnar tillsammans med den intilliggande fastigheten Fiskebäck 8:6.

Föreningen deltar i marksamfälligheter avseende bl. a. utfart.

Under år 2016 avslutade Göteborgs Stads Lantmäteri lantmäteriförrättningen.



Väsentliga servitut

Föreningen belastas av ett flertal servitut avseende el- och vattenförsörjningsanläggning, el- och vattenledningar samt nio st parkeringsplatser. Föreningen har ett servitut avseende vattenområdet utanför tomten, vilket har möjliggjort byggandet av båtplatser för föreningens medlemmar (6 st). Dessa båtplatser har iordningställts under 2014. Alla var uthyrd under året.

Båtplatserna är i första hand till för föreningens medlemmar, i fall de inte hyrs av dessa erbjuds de även externt utanför föreningen.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETÅRET

Avgifter och hyror;

Avgifterna höjdes med 2% för räkenskapsåret 2016 och uppgick till 560 kr/m².

För räkenskapsåret med start 2017-01-01 förblev avgifterna oförändrade. För de lägenheter som har byggt balkong tillkom en extra avgift om 125 kr/ månad Detta gäller från och med 2016-07-01.

För räkenskapsåret med start 2018-01-01 förblev avgifterna oförändrade på 560 kr/m².

För räkenskapsåret med start 2019-01-01 förblev avgifterna oförändrade på 560 kr/m².

Avgifterna höjdes med 2% för räkenskapsåret 2020 och uppgick till 571 kr/m².

För räkenskapsåret med start 2021-01-01 förblir avgifterna oförändrade på 571 kr/m².

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar. Detta utfördes av styrelsen 13 oktober.

Under året genomfördes ett projekt där föreningen övergick till IMD (Individuell Mätning och Debitering) av lägenheternas elförbrukning.

Uppdaterat våra namnskyltar/displayer vid entréerna, justerat gångjärn till våra entrédörrar samt säkrat dörren till cykelförrådet.

Förlängt vårt avtal med skadedjursbekämpning - Nomore

Införskaffat en trädgårdsmöbel för att kunna ta emot gäster vid distansträffar ute under pandemin.

Klippt ner vår oxelhäck för en tätare uppväxt.

Underhåll, reparationer och investeringar

Underhållsplan har upphandlats från HSB. Planen togs i drift i slutet av oktober 2015. Under 2016, 2017, 2018, 2019 och 2020 har det inte förekommit några reparationer av allvarlig art.



Förvaltning

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts fr.o.m. den 1 mars 2013 av HSB Göteborg. Avtalet omfattar felanmälan, fastighetsjour, skötsel av driftssystem och städning av alla allmänna utrymmen. Avtalet gäller fr.o.m. den 1 mars 2013.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är fr.o.m. den 1 januari 2013, HSB Göteborg.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen kommer även fortsättningsvis att följa utvecklingen av den i Sverige pågående diskussionen om hur BRF i framtiden skall behandla avskrivningar

Energi optimering av fastigheten.

Möjlighet att skaffa utrustning för att ladda elbilar kommer att finnas på de hyrda uteplatserna från februari 2021.

Följande har genomförts sedan byggstart.

- Byggnation av övernattningsrum
- Upphandling av ny förvaltare efter JM
- 2-års garantibesiktning och uppföljning av genomförandet
- 5-års garantibesiktning och uppföljning av genomförandet
- Projekt inglasning av ett antal balkonger
- Projektering, upphandling och byggnation av nya balkonger
- Byggnation av 6 båtplatser
- Stadgerevision
- Under våren 2017 genomfördes OVK besiktningen. Även rensning av ventilationskanaler genomfördes. Allt enligt underhållsplanen.
- Under 2019 har JM kompletterat med nya fasadskivor runt vår fastighet ef felaktig installation.
- Generell information om fastighet/område för alla Brfs medlemmar finns sedan 2019 i portalen ett ökat informationsflöde till medlemmar och möjlighet till poströst manuellt samt digitalt på föreningsstämma.
- Vår policy för båtplatser är uppdaterad och kommunicerad till föreningen.

Ekonomi

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställda. Fastigheten har åsatts värde år 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Föreningens ekonomi är god med en likviditet på drygt 1 380 000 kronor vid bokslutstillfället.



MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/6-2020 och pga pandemin ett annorlunda år med distans och för några en digital uppkoppling alt poströst. I stämman deltog 6 medlemmar med distans, 1 medlem representerades via fullmakt, 2 digitalt samt 9 via poströst, 18 st totalt av (24).

Föreningen hade vid årets slut 37 (37) medlemmar.
0 överlåtelser har gjorts under året.

Styrelse samt suppleanter


Peter Larsson	Ordförande
Lars Erik Forsberg	Ledamot
Susanne Pettersson	Ledamot
Berit Blom	Suppleant
Göran Olander	Suppleant

Ordinarie medlemmar och suppleanter till styrelsen väljs på ett år.
Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer från BoRevision har varit Malin Johannesson med suppleant Susanne Andersson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christoffer Arfwedson och Marie Andersson som valdes på stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2 018</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
Resultat och ställning, tkr					
Nettoomsättning	1 490	1 467	1 479	1 460	1 490
Resultat efter finansiella poster	-286	-310	-322	-301	-314
Balansomslutning	91 120	91 505	92 024	92 432	93 091
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	571	560	560	560	560
Fond för yttre underhåll	833	583	463	402	239
Soliditet i %	86	86	86	86	85

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	80 543 000	0	0	80 543 000
Fond för yttre underhåll	583 263	0	250 000	833 263
S:a bundet eget kapital	81 126 263	0	250 000	81 376 263
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 040 937	-310 028	-250 000	-2 600 965
Årets resultat	-310 028	310 028	-286 301	-286 301
S:a ansamlad vinst/förlust	-2 350 965	0	-536 301	-2 887 266
S:a eget kapital	78 775 298	0	-286 301	78 488 997

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt disposition ur med 0 kr.



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	- 2 600 965
Årets resultat	<u>- 286 301</u>
	- 2 887 266

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 2 887 266
---------------------	-------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



Brf Fiskebäcks Hamn

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 489 940	1 467 180
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16 902	11 245
Summa rörelseintäkter		1 506 842	1 478 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-878 540	-876 008
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 464	-26 106
Personalkostnader	Not 5	-48 026	-47 824
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-701 060	-689 791
Summa rörelsekostnader		-1 646 090	-1 639 729
Rörelseresultat		-139 248	-161 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	49	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-147 103	-148 758
Summa finansiella poster		-147 054	-148 724
Årets resultat	Not 9	-286 301	-310 028

M

Brf Fiskebäcks Hamn

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 89 624 521 90 201 335

Inventarier

Not 11 0 0

89 624 521 90 201 335

Summa anläggningstillgångar

89 624 521 90 201 335

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 12 0 23

Övriga fordringar

Not 13 1 394 874 1 259 253

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 100 629 44 450

1 495 503 1 303 726

Summa omsättningstillgångar

1 495 503 1 303 726

Summa tillgångar

91 120 024 91 505 061

M

Brf Fiskebäcks Hamn

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 543 000	80 543 000
Underhållsfond	833 263	583 263
	<u>81 376 263</u>	<u>81 126 263</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 600 965	-2 040 937
Årets resultat	-286 301	-310 028
	<u>-2 887 266</u>	<u>-2 350 965</u>
Summa eget kapital	78 488 997	78 775 298
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15 12 184 777	12 365 317
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	132 356	138 020
Leverantörsskulder	116 382	19 417
Skatteskulder	1 440	17 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>196 073</u>	<u>189 141</u>
	446 251	364 446
Summa skulder	12 631 028	12 729 763
Summa Eget kapital och skulder	91 120 024	91 505 061

Brf Fiskebäcks Hamn

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivningstiden för IMD är 10 år, och för balkonger är den 40 år.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivningstiden för båtplatser är 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 

Brf Fiskebäcks Hamn

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 207 800	1 184 112
	Hyror	177 450	178 100
	Vattenintäkter	20 866	22 235
	Intäkter kabel-TV	57 960	57 960
	Övriga intäkter	25 864	24 773
		1 489 940	1 467 180
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning för snöröjning	14 094	0
	Ersättning för Vattenförbrukning	2 513	0
	Ersättning för inbrottskada (Trygg-Hansa)	0	11 245
	Inbetalning från medlem	295	0
		16 902	11 245
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	141 890	121 820
	Reparationer	53 497	62 907
	El	167 584	200 767
	Vatten	39 153	39 844
	Sophämtning	58 033	37 647
	Fastighetsförsäkring	22 644	19 691
	Förvaltningsarvoden	85 144	80 225
	Lokalhyra (garage)	143 504	141 232
	Datakommunikation	63 483	63 500
	Serviceavtal	72 147	91 559
	Övriga driftskostnader	31 461	16 817
		878 540	876 008
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	17 148	16 524
	Övriga externa kostnader	1 316	9 582
		18 464	26 106
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	38 080	37 920
	Sociala kostnader	9 946	9 904
		48 026	47 824
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	692 615	680 190
	Markanläggningar	8 445	8 445
	Inventarier	0	1 156
		701 060	689 791
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	49	34
		49	34
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	146 176	148 158
	Räntekostnader kortfristiga skulder	427	0
	Övriga finansiella kostnader	500	600
		147 103	148 758
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-286 301	-310 028
	Avsättning till underhållsfond	-250 000	-120 000
	Disposition ur underhållsfond	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan	-536 301	-430 028

Brf Fiskebäcks Hamn

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 363 788	75 363 788
Årets investeringar	124 246	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 488 034	75 363 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 196 236	-3 516 046
Årets avskrivningar	-692 615	-680 190
Utgående avskrivningar	-4 888 851	-4 196 236
Bokfört värde byggnader	70 599 183	71 167 552
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	84 453	84 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 453	84 453
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 670	-42 225
Årets avskrivningar	-8 445	-8 445
Utgående avskrivningar	-59 115	-50 670
Bokfört värde markanläggningar	25 338	33 783
Bokfört värde mark	19 000 000	19 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	89 624 521	90 201 335
Taxeringsvärde för Fiskebäck 8:8		
Byggnad - bostäder	36 800 000	36 800 000
	36 800 000	36 800 000
Mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde totalt	55 600 000	55 600 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	13 545 000	13 545 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	5 780	5 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 780	5 780
Ingående avskrivningar	-5 780	-4 624
Årets avskrivningar	0	-1 156
Utgående avskrivningar	-5 780	-5 780
Bokfört värde	0	0
Not 12 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	0	23
	0	23
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 387 854	1 236 216
Skattekonto	6 316	22 333
Övrigt	704	704
	1 394 874	1 259 253
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	100 629	44 450
	100 629	44 450


Brf Fiskebäcks Hamn

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SE-Banken Bolån	33200331	1,04%	2022-03-28	4 225 246	22 236	
SE-Banken Bolån	33200358	1,22%	2025-03-28	4 280 625	22 500	
Stadshypotek	406990	1,29%	2023-03-01	3 811 262	87 620	
					12 317 133	132 356
Nästa års amortering beräknas uppgå till					132 356	
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					0	
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					132 356	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 184 777	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 655 353	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				534	950	
Ovriga upplupna kostnader				65 629	63 591	
Förutbetalda hyror och avgifter				129 910	124 600	
				196 073	189 141	

Göteborg 12/4 2021



Peter Larsson

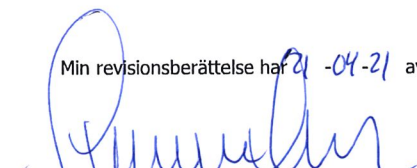


Susanne Petterson



Lars Erik Forsberg

Min revisionsberättelse har 21-04-21 avgivits beträffande denna årsredovisning



Susanne Andersson
BöRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Hamn, org.nr. 769620-7328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Hamn för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Hamn för räkenskapsåret 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 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 revisionssed 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 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 21 / 4 2021

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bilaga

Årets resultat visar på ett underskott beroende på ändrad avskrivningsplan för föreningens fastighet. Den 28 april 2014 meddelade bokföringsnämnden att så kallad progressiv avskrivning inte är en godkänd avskrivning i en bostadsrättsförening. Detta innebär att Brf Fiskebäcks Hamn – som i likhet med de flesta andra yngre föreningar som tillämpat progressiv avskrivning – måste övergå till så kallad linjär avskrivning fr. o m räkenskapsåret 2014.

För Brf Fiskebäcks Hamn betyder detta att avskrivningsbeloppet i 2014 års årsredovisning ökar från den budgeterade avskrivningen från 95 105 kr till 622 410 kr, en skillnad på 527 305 kr. Avskrivningen påverkar inte kassaflödet i bostadsrättsföreningen eftersom avskrivning inte innebär att pengar betalas ut från föreningen,