

Årsredovisning
för
Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden
769607-3522

Räkenskapsåret

2023

Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden
Org nr 769607-3522

Styrelsen för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen.

Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsrättsförening en IL 1999:1229 och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2001-07-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-17

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-04-26

Föreningen har sitt säte i Göteborg

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Mats Christensson	Ordförande
Lars Forsman	Styrelseledamot
Sara Arturén	Styrelseledamot
Bertil Mebius-Schröder	Styrelseledamot
Kerstin Tengberg	Styrelseledamot
Sofia Löfstrand	Suppleant
Johanna Lorentsson	Suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit elva stycken protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

HMN Revisorer KB

Huvudansvarig Håkan Mårtensson

Valberedning

Ann-Kristin Mebius-Schröder och Håkan Stenmark

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sannegården 28:32 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus i sju våningar omfattande 59 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadarea om 4 586 kvm samt en föreningslokal om 61 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningarna Sannegården ga:2, Sannegården ga:4 och Sannegården ga:10. Gemensamhetsanläggningarna avser kaj och tillhörande bryggor, förankringsanordningar för kajen, ytterbelysning, förbindelse mellan kajer och lokalgata (Styrfarten), park, dagvattenledning med brunnar, kommunikationsytor, planteringar, närparkering, sopsugsterminal med ledningar. Dessa anläggningar förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 10% i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:8. Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsdäck samt markparkering i närområdet. Anläggningen förvaltas av Sköljestensgränden Samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 50% i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:21 som har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheten Sannegården 28:13 gemensamma behov av parkeringsplatser och soprum. Under gården på fastigheten Sannegården 28:13 finns ett parkeringsdäck innehållande 60 p-platser för de två föreningarna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Fyrvaktarens Samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rokv	7
	2 rok	36
	3 rok	8
	4 rok	8

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Nabo Group AB.

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (sk K2- och K3 regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på året genomfördes den planerade revideringen av underhållsplanen för fastigheten. Med hjälp av ett externt konsultbolag gjordes en grundlig genomgång av fastigheten. Underhållsplanen har en tidshorisont på 50 år enligt gällande regler och föreskrifter. Genom upprättandet av underhållsplanen har styrelsen fått en tydlig struktur och handlingsplan för arbetet med planering av nödvändiga underhållsåtgärder.



En energikartläggning av fastigheten genomfördes under december med syfte att analysera eventuella energitapp i fastigheten. Resultatet av kartläggningen visar att huset är i gott skick men att det fanns några punkter som var värda att titta närmare på.

Den nedre delen av fastighetens fasad och plattor framför fastigheten har rengjorts.

Vid OVK-besiktningen, som genomfördes 2022, fick föreningen några påpekanden från Göteborgs Stad. Dessa påpekanden har åtgärdats och Göteborgs Stad har godkänt OVK-besiktningen.

Vid den ordinarie föreningsstämman i juni beslutades att ärendet om inglasning av balkonger mot Östra Eriksbergsgatan skulle bordläggas och att styrelsen skulle kalla till en extra föreningsstämma för att avgöra frågan. Den extra föreningsstämman i september beslutade med 2/3-dels majoritet att tillåta inglasning mot Östra Eriksbergsgatan. Eftersom beslutet inte var enhälligt måste även hyresnämnden godkänna föreningsstämmans beslut.

Föreningen har med anledning av skärpta lagkrav avseende anmälningsplikten vid renovering av lägenheter tillställt medlemmarna en reviderad information om vilka regler som gäller.

I det med Brf Fyrtornen gemensamägda varmgaraget har ett nytt passagesystem installerats. Beslut har även tagits om att installera laddstolpar i varmgaraget. Installationen skall ske under första kvartalet 2024.

Föreningens ekonomi är stabil. De snabbt stigande räntekostnaderna under året har dock satt press på föreningens kassaflöde. Trots de ökade räntekostnaderna klarade föreningen av att generera ett positivt kassaflöde utan avgiftsjusteringar. Styrelsen ser dock att en avgiftshöjning under 2024 är nödvändig.

Verksamhet under det kommande året

Styrelsen arbetar vidare med underhållsplanen med att prioritera åtgärder att genomföra under året. Närmast på prioriteringslistan står inspektion av fönster och balkongdörrar samt värmesystemet.

Ärendet angående inglasning av balkonger har lämnats till hyresnämnden i Göteborg för godkännande.

För att förstärka föreningens kassaflöde har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftshöjning från och med 1 juli 2024. Styrelsen följer utvecklingen på räntemarknaden noga. Positiva tecken är att det mesta tyder på att Riksbanken kommer att sänka styrräntan under året och därmed en lägre räntenivå på föreningens lån.

Uppllysning om negativt resultat

Föreningen styr verksamheten genom kassaflödet. Kassaflöde under verksamhetsåret var positivt.

Medlemsinformation

Samtliga 59 bostadsrätter var upplåtna till 91 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 90 medlemmar vid årets utgång.

Under året har 7 (10) överlåtelser ägt rum inom föreningen.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 163 794	3 149 579	3 448 474	3 183 023
Resultat efter finansiella poster	- 637 093	336 429	- 78 411	254 328
Soliditet i %	65,0	65,0	64,8	64,8
Yttre fond, kr	2 190 650	2 074 650	1 958 650	1 842 650
Taxeringsvärde, kkr	150 619	150 619	143 670	143 670
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	673	673	617	617
Årsavgifternas andel av				
totala rörelseintäkter, %	94,3	95,8	88,2	87,2
Skuldsättning per kvm bostadsyta, kr	8 349	8 349	8 349	8 349
Skuldsättning per kvm totalyta	8 239	8 239	8 239	8 239
Genomsnittlig skuldränta, %	3,48	0,58	1,02	1,02
Belåningsgrad, %	37,3	37,3	37,0	36,7
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	96	106	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	24	24
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	24	14	11
Sparande per kvm totalyta, kr	29	239	150	221
Räntekänslighet, %	12,4	12,4		

Definitioner:

Soliditet i %: Justerat eget kapital/ totalt kapital

Belåningsgrad i %: Fastighetslån/ bokfört värde för byggnad och mark

Genomsnittlig skuldränta i %: Räntekostnader/ fastighetslån

Skuldsättning: räntebärande skulder/kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta

Sparande: (årets resultat + avskrivningar + kostnadsbokfört planerat underhåll)/totalyta

Energikostnad: (kostnad för el + vatten + värme) /totalyta

Räntekänslighet: räntebärande skulder/ett års årsavgifter

Totalyta: bostadsyta + lokalyta

Årsavgifter – alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disp av föregående års resultat	Disp av övriga poster	2023-12-31
Insatser	66 679 000	-	-	66 679 000
Upplåtelseavgifter	1 288 000	-	-	1 288 000
Fond, yttre underhåll	2 074 650	-	116 000	2 190 650
Balanserat resultat	2 095 432	336 429	- 116 000	2 315 862
Årets resultat	336 429	- 336 429	- 637 093	- 637 093
Eget kapital	72 473 511	0	- 637 093	71 836 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat vinst	2 325 862
Årets resultat	- 637 093
	1 678 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till underhållsfond avsätts	116 000
Balanseras i ny räkning	1 562 769
	1 678 769

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 163 794	3 149 579
Rörelseintäkter	3	121 842	73 927
Summa rörelseintäkter		3 285 636	3 223 506
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	- 830 896	- 810 441
Driftskostnader	5	- 811 926	- 822 859
Förvaltningskostnader	6	- 197 734	- 185 475
Personalkostnader	7	- 126 112	- 116 703
Avskrivningar		- 773 256	- 773 256
Summa rörelsekostnader		- 2 739 924	- 2 708 734
Rörelseresultat		545 712	514 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter		150 365	44 663
Räntekostnader		- 1 333 170	- 223 006
Summa finansiella poster		- 1 182 805	- 178 343
Resultat efter finansiella poster		- 637 093	336 429
Årets resultat		- 637 093	336 429

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	102 014 766	102 743 454
Maskiner och inventarier	9	204 600	249 168
Konst	10	123 750	123 750
Summa materiella anläggningstillgångar		102 343 116	103 116 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3 300 000	3 400 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300 000	3 400 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 643 116	106 516 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		15 715	26 116
Övriga fordringar	12	1 308	116 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	80 321	77 273
Summa kortfristiga fordringar		97 344	219 391
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 193 043	4 819 313
Summa kassa och bank		5 193 043	4 819 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 290 387	5 038 705
SUMMA TILLGÅNGAR		110 933 503	111 555 076

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 967 000	67 967 000
Underhållsfond		2 190 650	2 074 650
Summa bundet eget kapital		70 157 650	70 041 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 315 862	2 095 432
Årets resultat		- 637 093	336 439
Summa fritt eget kapital		1 678 769	2 431 861
SUMMA EGET KAPITAL		71 836 419	72 473 511
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	38 287 729	38 287 729
Summa långfristiga skulder		38 287 729	38 287 729
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 420	104 394
Skatteskulder		115 812	198 600
Övriga kortfristiga skulder		75 425	72 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	531 698	417 956
Summa kortfristiga skulder		809 355	793 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 933 503	111 555 076

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Likvida medel vid årets början	4 819 313	3 616 009
Rörelseresultat	545 712	514 772
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	773 256	773 256
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 318 968	1 288 028
Erhållen ränta	152 660	39 201
Erlagd ränta	- 1 190 367	- 318 470
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 261	1 008 759
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar	119 752	57 924
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	- 127 284	36 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	- 7 532	94 545
Investeringar		
Finansiella placering	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar	100 000	100 000
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	100 000
Årets kassaflöde	373 729	1 203 304
Likvida medel vid årets slut	5 193 043	4 819 313

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10), årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Maskiner och inventarier	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter medlemmar	3 087 144	3 087 144
Hysesintäkter garage och parkering	64 650	50 435
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
Summa	3 163 794	3 149 579

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet	30 700	13 900
Pantförskrivningsavgifter	2 625	2 898
Överlåtelseavgifter	7 773	8 438
Övriga intäkter	62 445	48 691
Elstöd	18 299	0
Summa	121 842	73 927

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt/-avgift	109 946	105 816
Fastighetsförsäkring	57 949	52 901
Reparationer o underhåll fastighet	322 533	300 843
Fastighetsskötsel	160 489	170 991
Väghållning/snöröjning	11 243	18 206
Bredband/TV	168 736	161 684
Summa	830 896	810 441

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
El	72 146	109 764
Fjärrvärme	478 180	444 307
Vatten/avlopp	118 860	112 839
Sophämtning	6 478	11 661
Samfällighetsföreningar	136 262	144 288
Summa	811 926	822 859

Not 6 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	77 583	69 996
Konsultarvoden	0	0
Revisionsarvoden	40 579	44 000
Övriga förvaltningskostnader	79 572	71 479
Summa	197 734	185 475

Not 7 Arvode och sociala kostnader

	2023	2022
Arvode styrelse	105 000	96 600
Sociala kostnader	21 112	20 105
Summa	126 112	116 705

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	114 073 773	114 073 773
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 073 773	114 073 773
Ingående ackumulerad avskrivning	- 11 330 319	- 10 601 631
Årets avskrivning	- 728 688	- 728 688
Utgående ackumulerad avskrivning	- 12 059 007	- 11 330 319
Utgående redovisat värde enligt plan	102 014 766	102 743 454
I utgående restvärde ingår mark med	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 019 800	93 019 800
Taxeringsvärde mark	57 599 700	57 599 700
Summa	150 619 500	150 619 500

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	604 003	604 003
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	604 003	604 003
Ingående ackumulerad avskrivning	- 354 835	- 310 267
Avskrivningar	- 44 568	- 44 568
Utgående ackumulerad avskrivning	- 399 403	- 354 835
Utgående restvärde enligt plan	204 600	249 168

Not 10 Konst

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	123 750	123 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 750	123 750
Utgående redovisat värde	123 750	123 750

LF

Not 11 Fordran långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Fyrvaktarens Samfällighetsförening	3 300 000	3 400 000
Summa	3 300 000	3 400 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 308	1 002
Övriga fordringar	0	115 000
Summa	1 302	116 002

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband/TV	35 298	34 124
Försäkringspremier	25 514	22 228
Förvaltning	6 887	6 465
Inkomsträntor	3 167	5 462
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 455	8 994
Summa	80 321	77 273

Not 14 Fastighetslån

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	0,49	2023-03-01	0	38 287 729
Stadshypotek	4,63	2024-03-01	38 287 729	0
Summa			38 287 729	38 287 729

Om femår beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 287 729 kr. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

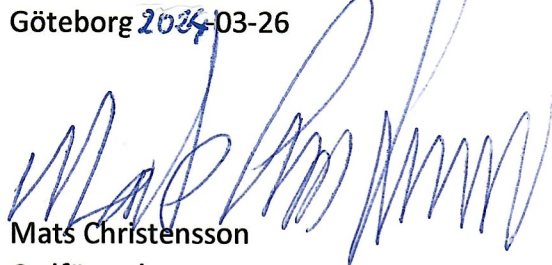
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	7 681	15 733
Förutbetalda avgifter/hyror	265 012	262 912
Sociala avgifter	0	0
Fjärrvärme	70 885	72 431
Utgiftsräntor	142 803	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 317	66 880
Summa	531 698	417 956

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 823 000	45 823 000
Summa	45 823 000	45 823 000

Göteborg ~~2024~~ 03-26



Mats Christensson
Ordförande



Lars Forsman



Bertil Mebius-Schröder



Sara Arturén



Kerstin Tengberg

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2024~~ -05-20

HMN Revisorer KB



Håkan Mårtensson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden
Org.nr. 769607-3522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden för år 2023.

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 2023 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 upphöra med 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Fyrskeppet på Norra Älvstranden för år 2023 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 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 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 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 20/5 2024



Håkan Mårtensson

Auktoriserad revisor