

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden**

769607-3522

**Räkenskapsåret**

**2022**

Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden  
Org nr 769607-3522

Styrelsen för Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-06-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Mats Christensson	Ordförande
Lars Forsman	Styrelseledamot
Eldin Dervisoski	Styrelseledamot
Petria Ozana Jaurelius	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 tolv stycken protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

### Revisorer

HMN Revisorer KB                      Huvudansvarig Håkan Mårtensson

### Valberedning

Lars Hultgren, Ken Wiberg och Ann-Kristin Mebius-Schröder

## 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

Fastigheten 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 rok	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

Renoveringen av golvet i det gemensamhetsägda garaget med Brf Fyrtornen färdigställdes under räkenskapsåret. Resultatet av renoveringen blev bra och den budgeterade kostnadsramen kunde hållas.

Föreningen har genomfört lagstadgad OVK-besiktning under året. Vi fick några anmärkningar på att spisfläktar har installerats i stället för spiskåpor i några lägenheter. Föreningen har vidtagit åtgärder för att rätta till felen.

LF  
M

Det är snart 20 år sedan vår fastighet byggdes. Styrelsen har bedömt att det finns behov av en noggrannare genomgång av fastigheten. Detta för att uppdatera gällande underhållsplan samt få en bild av framtida underhållsbehov. För arbetet med uppdateringen har en extern part anlåtts. Den uppdaterade underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt enligt gällande bestämmelser.

Dörrarna till cykelförråden har förstärkts för att förbättra inbrottskyddet.

Läckaget på 6:e våningen i uppgång 2 har åtgärdats med hjälp av plåtslagare.

Ett informationsblad om vilka regler som gäller vid renovering av lägenheter har delats ut till alla medlemmar.

På föreningsstämman tillsattes en arbetsgrupp som skulle undersöka intresset för inglasning av balkonger mot Östra Eriksbergsgatan. Målsättningen är att resultatet skall redovisas på föreningsstämman 2023.

Föreningens ekonomi är stabil och inga avgiftshöjningar är planerade för 2023 med reservation för vad som händer på räntemarknaden under 2023.

#### Verksamhet under det kommande året

Styrelsen arbetar vidare med den uppdaterade underhållsplanen. Arbetet innebär prioritering av föreslagna åtgärder redovisade i underhållsplanen. Hänsyn kommer att tas till vad som behöver förbättras omgående samt i vilken takt övriga åtgärder skall göras med avseende på ekonomi och nödvändighet.

Föreningens lån omsattes den 1 mars 2023. Med anledning av den oroliga situationen på räntemarknaden valde styrelsen att tillsvidare omsätta lånet på tremånadersbasis. Styrelsen följer utvecklingen noga och kommer att vidta nödvändiga åtgärder för att inte äventyra föreningens ekonomi. Föreningens ekonomi är fortsatt stark med ett positivt kassaflöde.

#### Medlemsinformation

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

Under året har 10 (2) överlåtelser ägt rum inom föreningen.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 149 579	3 448 474	3 183 023	3 185 969
Resultat efter finansiella poster	336 429	- 78 411	254 328	368 186
Soliditet i %	65,0	64,8	64,8	64,8
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	673	673	617	617
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 349	8 349	8 349	8 349
Genomsnittlig skuldränta, %	0,58	1,02	1,02	1,02
Belåningsgrad, %	37,3	37,0	36,7	36,5
Värmekostnad per kvm bostadsyta, kr	97	106	87	92
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	25	25	24	22
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	24	14	11	12

LF  
h

Definitioner:

Soliditet i %: Justerat eget kapital/ totalt kapital

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

Genomsnittlig skuldränta i %: Räntekostnader/ fastighetslån

### Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föregående års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	66 679 000	-	-	66 679 000
Upplåtelseavgifter	1 288 000	-	-	1 288 000
Fond, yttre underhåll	1 958 650	-	116 000	2 074 650
Balanserat resultat	2 289 843	- 78 411	- 116 000	2 095 432
Årets resultat	- 78 411	78 411	336 429	336 429
<b>Eget kapital</b>	<b>72 137 082</b>	<b>0</b>	<b>336 429</b>	<b>72 473 511</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat vinst	2 095 432
Årets resultat	336 429
	<b>2 431 861</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till underhållsfond avsätts	116 000
Balanseras i ny räkning	2 315 861
	<b>2 431 861</b>

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

LF  
A

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 149 579	3 448 474
Rörelseintäkter	3	73 927	52 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 223 506</b>	<b>3 501 250</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	- 810 441	- 1 174 685
Driftskostnader	5	- 822 859	- 885 671
Förvaltningskostnader	6	- 185 475	- 236 026
Personalkostnader	7	- 116 703	- 119 172
Avskrivningar		- 773 256	- 773 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 2 708 734</b>	<b>- 3 189 300</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>514 772</b>	<b>311 950</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		44 663	175
Räntekostnader		- 223 006	- 390 536
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 178 343</b>	<b>- 390 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>336 429</b>	<b>- 78 411</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>336 429</b>	<b>- 78 411</b>

LF  
M

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	102 743 454	103 472 142
Maskiner och inventarier	9	249 168	293 736
Konst	10	123 750	123 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 116 372</b>	<b>103 889 628</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3 400 000	3 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 400 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 516 372</b>	<b>107 389 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		26 116	88 768
Övriga fordringar	12	116 002	115 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 273	67 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 391</b>	<b>271 853</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 819 313	3 616 009
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 819 313</b>	<b>3 616 009</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 038 704</b>	<b>3 887 862</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 555 076</b>	<b>111 277 490</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 967 000	67 967 000
Underhållsfond		2 074 650	1 958 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>70 041 650</b>	<b>69 925 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 095 432	2 289 843
Årets resultat		336 429	- 78 411
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 431 861</b>	<b>2 211 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 473 511</b>	<b>72 137 082</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	38 287 729	38 287 729
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 287 729</b>	<b>38 287 729</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		104 394	80 576
Skatteskulder		198 600	183 798
Övriga kortfristiga skulder		72 886	51 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	417 956	536 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>793 836</b>	<b>852 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 555 076</b>	<b>111 277 490</b>



## Kassaflödesanalys

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 616 009</b>	<b>6 707 086</b>
Resultat efter finansiella poster	336 429	- 78 411
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgångar	0	0
Årets avskrivningar	773 256	773 746
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>1 109 685</b>	<b>695 335</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar	52 462	-212 604
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	- 58 843	-73 808
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 103 304</b>	<b>408 923</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placering	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar	100 000	- 3 500 000
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>100 000</b>	<b>- 3 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 203 304</b>	<b>- 3 091 077</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 819 313</b>	<b>3 616 009</b>

## 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 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Årsavgifter medlemmar	3 087 144	3 087 224
Hysesintäkter garage och parkering	50 435	349 250
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
<b>Summa</b>	<b>3 149 579</b>	<b>3 448 474</b>

LF  
M

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet	13 900	7 600
Pantförskrivningsavgifter	2 898	1 428
Överlåtelseavgifter	8 438	0
Övriga intäkter	48 691	43 748
<b>Summa</b>	<b>73 927</b>	<b>52 776</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt/-avgift	105 816	92 784
Fastighetsförsäkring	52 901	46 765
Reparationer o underhåll fastighet	300 843	701 068
Fastighetsskötsel	170 991	144 114
Väghållning/snöröjning	18 206	30 099
Bredband/TV	161 684	159 855
<b>Summa</b>	<b>810 441</b>	<b>1 174 685</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
El	109 764	65 111
Fjärrvärme	444 307	486 748
Vatten/avlopp	112 839	113 634
Sophämtning	11 661	7 150
Samfällighetsföreningar	144 288	213 028
<b>Summa</b>	<b>822 859</b>	<b>885 671</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	69 996	69 153
Konsultarvoden	0	80 578
Revisionsarvoden	44 000	37 000
Övriga förvaltningskostnader	71 479	49 295
<b>Summa</b>	<b>185 475</b>	<b>236 026</b>

### Not 7 Arvode och sociala kostnader

	2022	2021
Arvode styrelse	96 600	95 200
Sociala kostnader	20 105	23 972
<b>Summa</b>	<b>116 705</b>	<b>119 172</b>

*JF*  
*M*

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	114 073 773	114 073 773
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 073 773</b>	<b>114 073 773</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	- 10 601 631	- 9 872 464
Årets avskrivning	- 728 688	- 729 167
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>- 11 330 319</b>	<b>- 10 601 631</b>
<b>Utgående redovisat värde enligt plan</b>	<b>102 743 454</b>	<b>103 472 142</b>
I utgående restvärde ingår mark med	7 800 000	7 800 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	93 019 800	77 110 330
Taxeringsvärde mark	57 599 700	66 560 000
<b>Summa</b>	<b>150 619 500</b>	<b>143 670 300</b>

## Not 9 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	604 003	604 003
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>604 003</b>	<b>604 003</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	- 310 267	- 265 688
Avskrivningar	- 44 568	- 44 579
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>- 354 835</b>	<b>- 310 267</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>249 168</b>	<b>293 736</b>

## Not 10 Konst

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	123 750	123 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>123 750</b>	<b>123 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 750</b>	<b>123 750</b>

### Not 11 Fordran lån Fyrvaktarens Samfällighetsförening

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Fyrvaktarens Samfällighetsförening	3 400 000	3 500 000
<b>Summa</b>	<b>3 400 000</b>	<b>3 500 000</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 002	0
Övriga fordringar	115 000	115 000
<b>Summa</b>	<b>116 002</b>	<b>115 000</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband/TV	34 124	0
Försäkringspremier	22 228	21 786
Förvaltning	6 465	5 833
Inkomsträntor	5 462	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 994	39 631
<b>Summa</b>	<b>77 273</b>	<b>67 250</b>

### Not 14 Fastighetslån

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	% ränteändring		2022-12-31	2021-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	0,49	2023-03-01	38 287 729	38 287 729
<b>Summa</b>			<b>38 287 729</b>	<b>38 287 729</b>

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	15 733	0
Förutbetalda avgifter/hyror	262 912	261 862
Sociala avgifter	0	23 972
Fjärrvärme	72 431	0
Utgiftsräntor	0	95 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 880	155 272
<b>Summa</b>	<b>417 956</b>	<b>536 570</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	45 823 000	45 823 000
<b>Summa</b>	<b>45 823 000</b>	<b>45 823 000</b>

LF M

Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden  
Org nr 769607-3522

Göteborg 2023-04-17



Mats Christensson  
Ordförande



Lars Forsman



Eldin Dervisoski



Petria Ozana Jaurelius



Kerstin Tengberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 18

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 2022.

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 2022 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. Risker 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 Fyrskellet på Norra Älvstranden för år 2022 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 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 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.

Kungsbacka den 18/4 2023

Håkan Mårtensson

Auktoriserad revisor