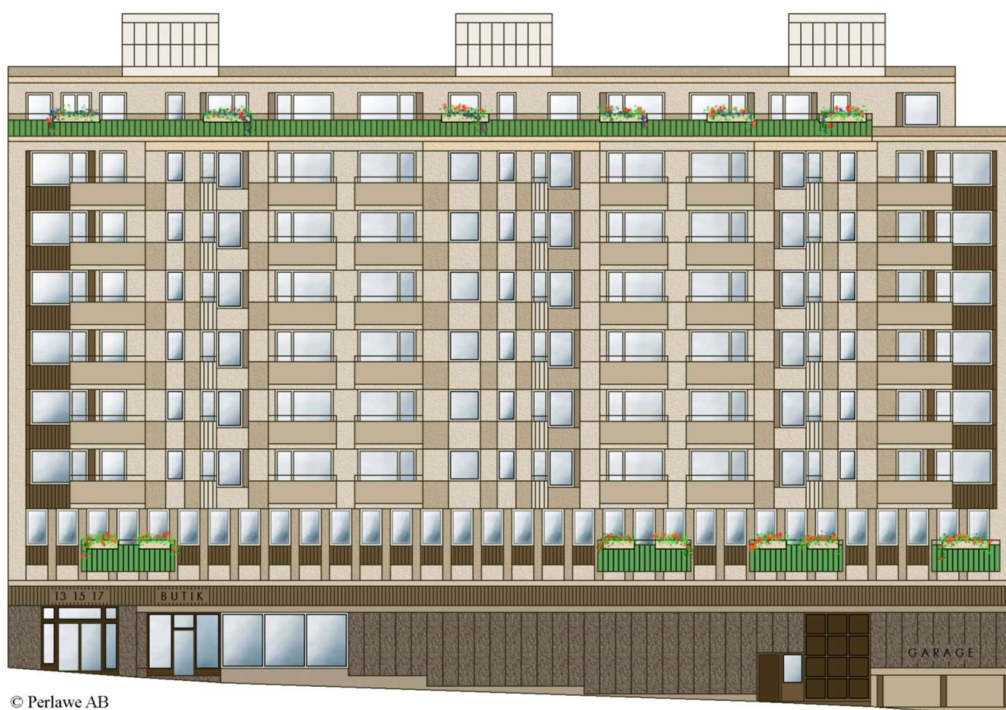


ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Nordenskiöldsgatan 13-17



Bostadsrättsföreningen Nordenskiöldsgatan 13-17

Styrelsen för Brf Nordenskiöldsgatan 13-17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningens säte är i Göteborg.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-18 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Olivedal 13:18	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners Försäkringsmäklare och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1972-1973 och består av 1 flerbostadshus i 8 våningar.

Fastighetens värdeår är 1974.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde för åren 2016-2021 efter en omprövning 2022.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 071 kvadratmeter, varav 3 704 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 367 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
12	6	25	13	1	3

I fastigheten finns även ett parkeringsgarage med 41 platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Hemköp	1 305
Göteborg Energi AB	62

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2012 och som uppdateras varje eller vartannat år.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning i samarbete med Sustend AB

Serviceavtal:

Novo	Fastighetsskötsel
Askim Städservice AB	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
ComHem	Tv, bredband & telefoni

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	80st
Antal medlemmar vid årets utgång	81st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 58 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 9 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

N

Styrelsen

Åke Sjögren	Ordförande
Martin Jonason	Ledamot
Lena Svensson	Ledamot
Alice Sjöqvist	Ledamot
Eva Gadellii	Ledamot
Bo Lindberg	Suppleant
Annika Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Valberedning

Zekiye Sag
Albert Castellheim

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-13.

Auktoriserad revisor

Mikael Thorell Trirev Revisionsbyrå.

Underhåll och underhållsplan

Åtgärd	Planerat	Kostnad
Renovera gården och tak till garage	Utfört 2021	3 500 000kr
Byte av ventilation lägenheter	Utfört 2021	200 000kr
Byte av ventilation Hemköp	2022	2 000 000kr
Byte av hissar	2022	2 800 000kr

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Gården har renoverats. Främsta orsaken till gårdsrenoveringen var läckage genom tätskiktet på gården med rostskador på bärande konstruktioner i underliggande garage som följd. Nytt tätskikt i form av takpapp har lagts och bärande balkar har förstärkts. Hela gårdsmiljön har förnyats, ny belysning har installerats och nytt cykelhus har uppförts. I samband med gårdsrenoveringen städades gamla kvarlämnade cyklar bort.

Ansökan om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus har inlämnats till Länsstyrelsen. Bakgrunden är att flera av fastighetens fläktar för värme och ventilation är gamla och behöver bytas. Vi har också en dialog med Miljöförvaltningen som har ett projekt för minskning av buller från innergårdar. Besked om ansökan förväntas i början av 2022.

Två av föreningens tre frånluftsfläktar för lägenheterna byttes under året. Den tredje, på nr 15, byttes under 2020.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i september och en del felaktigheter uppdagades. Dessa kommer att åtgärdas under 2022 på respektive medlems bekostnad.

Efter beslutet om godkännande av inglasning av balkonger har fyra medlemmar låtit inglasa sina balkonger under 2021.

W

Årsstämman för 2021 flyttades till september som en följd av rådande Covid-19-restriktioner.

Nya stadgar, uppdaterade enligt nya lagar och förordningar, beslutades på årsstämman.

Föreningens hemsida har uppdaterats med information till de boende och uppdateras fortlöpande. Styrelsen konstaterar att det är svårt att nå ut med information till medlemmarna om vad som gäller vid renoveringar, framför allt i kök. Det leder inte sällan till installation av ej tillåtna fläktar eller till och med igensättning av ventilationskanaler.

Medlemmarna har nu även möjlighet att betala avgifter och hyror utan pappersfakturor genom anmälan i vår förvaltare Primärs kundportal.

Styrelsen har beslutat att införa en avgift vid andrahandsuthyrning. Årsavgiften är på 10 procent av gällande prisbasbelopp och tas ut månadsvis under ett år.

Ny fastighetsdeklaration har upprättats.

Föreningens ekonomi

Förening har valt K3 som redovisningsmodell. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, fönster, hiss mm) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder. Avskrivningarna leder till ett negativt resultat för föreningen, som dock har ett positivt kassaflöde avseende den löpande verksamheten.

Årsavgiften höjdes med 1,5% från 2021-01-01

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 358	5 358	5 160	4 978
Resultat efter finansiella poster	-112	-82	-139	157
Soliditet (%)	60	60	55	55
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	611	593	596	597
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 683	10 738	12 272	12 300
Elkostnad/kvm totalyta	28	29	30	35
Värmekostnad/kvm totalyta	93	82	80	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	30	43

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 349 890	20 944 949	4 112 383	-4 876 352	-81 768	60 449 102
Reservering till fond			365 400	-365 400		0
Ianspråkstagande fond			-248 764	248 764		0
Disposition av föregående års resultat:				-81 768	81 768	0
Årets resultat					-7 343	-7 343
Belopp vid årets utgång	40 349 890	20 944 949	4 229 019	-5 074 756	-7 343	60 441 759

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 958 120
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-365 400
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	248 764
årets förlust	-7 343
	-5 082 099

behandlas så att
i ny räkning överföres

-5 082 099
-5 082 099

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 358 190	5 357 702
Övriga rörelseintäkter		8 298	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 366 488	5 357 702
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-2 261 110	-2 064 423
Övriga externa kostnader		-405 693	-649 858
Personalkostnader	4	-121 636	-118 093
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	5	-2 151 784	-1 728 000
Summa rörelsekostnader		-4 940 223	-4 560 374
Rörelseresultat		426 265	797 328
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 168	-879 096
Summa finansiella poster		-538 168	-879 096
Resultat efter finansiella poster		-111 903	-81 768
Resultat före skatt		-111 903	-81 768
Skatter			
Skatt på årets resultat		104 560	0
Årets resultat		-7 343	-81 768
Tillägg till resultaträkning			
Årets resultat enligt resultaträkning		-7 343	-81 768
Avsättning till fond enl stadgar		-365 400	-365 400
Ianspråkstagande av fond underhåll		248 764	0
Förslag till extra avsättning fond		0	0
Årets resultat efter poster till/från underhållsfond		-123 979	-447 168

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	89 664 485	88 232 211
Inventarier, verktyg och installationer	7	75 198	84 598
Summa materiella anläggningstillgångar		89 739 683	88 316 809
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		89 743 183	88 320 309
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar		127 899	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	124 704	171 152
Summa kortfristiga fordringar		252 663	171 276
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	8 370 000	8 370 000
Summa kortfristiga placeringar		8 370 000	8 370 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 067 157	3 694 592
Summa kassa och bank		2 067 157	3 694 592
Summa omsättningstillgångar		10 689 820	12 235 868
SUMMA TILLGÅNGAR		100 433 003	100 556 177

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 349 890	40 349 890
Upplåtelseavgifter		20 944 949	20 944 949
Fond för yttre underhåll	10	4 229 019	4 112 383
Summa bundet eget kapital		65 523 858	65 407 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 074 756	-4 876 352
Årets resultat		-7 343	-81 768
Summa fritt eget kapital		-5 082 099	-4 958 120
Summa eget kapital		60 441 759	60 449 102
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 052 546	39 007 046
Summa långfristiga skulder		21 052 546	39 007 046
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 854 500	100 000
Leverantörsskulder		210 571	295 491
Skatteskulder		0	21 221
Övriga skulder		101 904	98 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	771 723	584 532
Summa kortfristiga skulder		18 938 698	1 100 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 433 003	100 556 177

Y

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

15

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 226 006	2 159 070
Hysesintäkter bostäder	87 374	150 365
Hysesintäkter lokaler	2 426 827	2 432 298
Hysesintäkter garage	446 556	447 310
Tillägg för kabel-tv	170 520	167 825
Övriga intäkter	907	834
	5 358 190	5 357 702

Not 3 Rörelsens kostnader

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	1 003	7 665
Fastighetsskötsel enligt avtal	247 884	246 137
Fastighetsskötsel, tilläggsavtal	26 368	25 659
Skötsel utemiljö, enl. avtal	48 415	15 965
Städning enligt avtal	64 598	62 781
Städning utöver avtal	0	7 753
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	41 214	0
Besiktning och tillsyn av hiss enligt avtal	5 286	4 140
Energideklarationer	0	16 556
Brandskydd	0	24 626
Övrig tillsyn enligt lag	4 579	1 794
Service avtal hiss	44 274	42 996
Serviceavtal Planima	6 968	4 804
Serviceavtal Bengt Dahlgren	49 670	56 013
Serviceavtal KTC Control AB	7 958	7 959
	548 217	524 848

W

Reparationer

Reparation av bostäder, bostadsrätter	5 230	0
Reparation av gemensamma utrymmen	81 032	26 467
Reparation entreer/trappuppgång	35 357	4 612
Reparation tvättstuga	0	6 298
Reparation el	50 822	53 656
Reparation värme	6 386	54 069
Reparation va/sanitet	31 245	38 909
Reparation hissar	531	0
Reparation lås	7 977	62 509
Reparation ventilation	0	77 346
Reparation tak	10 380	8 570
Reparation klotter	3 738	1 390
Reparation av garage och p-platser	3 125	19 005
Skador/vattenskador	1 597	0
Underhåll ventilation/OVK	248 764	0
	486 184	352 831

Taxebundna kostnader

El	143 258	146 905
Fjärrvärme	471 314	416 276
Vatten	112 536	101 773
Sophämtning	88 226	101 994
Renhållning	27 741	8 545
	843 075	775 493

Övriga driftkostnader

Försäkringspremie	68 173	64 553
Kabel-tv	87 399	83 378
Fastighetsskatt	228 060	263 320
	383 632	411 251

2 261 108 **2 064 423**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förbrukningsinventarier	5 901	4 165
Trycksaker	2 913	2 413
Telekommunikation	169	-840
Datakommunikation	164 949	157 414
Postbefordran	5 385	0
Ersättning till revisorer	12 489	23 296
Års- eller föreningsstämma/medlemsmöte	6 426	5 440
Ekonomisk förvaltning	106 374	103 248
Ekonomisk förvaltning, tilläggsavtal	22 114	5 204
Övriga förvaltningskostnader	10 744	10 088
Konsultarvoden	37 258	222 527
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 317	9 318
Bankkostnader	3 972	10 790
Medlems- och föreningsavgifter	7 259	6 685
Kostnad för nyupplåtelse	0	90 110
Juridiska kostnader	8 799	0
Kreditupplysning	1 624	
	405 693	649 858

Personalkostnader

Styrelsearvode	97 555	94 714
Arbetsgivaravgifter	24 081	23 379
	121 636	118 093

Avskrivningar

Avskrivningar på installationer	9 400	9 400
Avskrivning stomme	962 584	962 584
Avskrivning fasad & balkonger	192 344	192 344
Avskrivning tak	96 830	96 832
Avskrivning dörrar & fönster	224 180	224 180
Avskrivning teknisk utrustning	242 660	242 660
Avskrivning garagetak	7 569	
Avskrivning markanläggning	14 941	
Avskrivning cykelskjul	27 036	
Nedskrivning garagetak	374 240	
	2 151 784	1 728 000

Rörelsens kostnader

4 940 221 **4 560 374**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har inte betalats ut.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & Grund	0,92 %
Stommekompletteringar/innerväggar	0,92 %
Värme & Sanitet (inkl stammar)	10 %
Ytskick allmänna utrymmen	5 %
Garagetak	2,5 %
Restpost	11,11 %
Yttertak	5,56 %
Fönster	4,35 %
Dörrar & Portar	2,78 %
El	3,45 %
Ventilation	2,50 %
Styr-, regler- och övervakning	10 %
Markanläggning	5 %
Cykelskjul	10 %
Laddstolpar	10 %

N

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 332 751	99 332 751
Inköp	3 574 658	
Försäljningar/utrangeringar	-400 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 507 409	99 332 751
Ingående avskrivningar	-11 100 540	-9 381 940
Försäljningar/utrangeringar	25 760	
Årets avskrivningar	-1 768 144	-1 718 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 842 924	-11 100 540
Utgående redovisat värde	89 664 485	88 232 211
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	89 664 485	88 232 211
Verkligt värde	157 347 000	157 347 000
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	65 010 000	65 010 000
	118 010 000	118 010 000
Taxeringsvärden bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden lokaler	14 010 000	14 010 000
	118 010 000	118 010 000

Verkligt värde är beräknat utifrån att taxeringsvärdet ska spegla 75% av markandsvärdet.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	93 998	93 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 998	93 998
Ingående avskrivningar	-9 400	
Årets avskrivningar	-9 400	-9 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 800	-9 400
Utgående redovisat värde	75 198	84 598

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremie	22 947	22 279
Tv	22 204	21 849
Telefon	150	142
Datakommunikation	41 312	40 837
Föreningsavgifter	6 470	6 400
Serviceavtal Planima AB	4 645	4 645
Bidrag naturvårdsverket		75 000

✓

Ekonomisk förvaltning	26 976	
	124 704	171 152

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Korträntefond Sverige, Handelsbanken	8 370 000	8 579 435
	8 370 000	8 579 435

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	4 112 383	3 746 983
Reservering enligt underhållsplan	365 400	365 400
Ianspråkstagande ur fond	-248 764	
	4 229 019	4 112 383

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 411393	1,440	2022-03-30	12 500 000	12 500 000
Stadshypotek 492013	1,490	2023-03-30	11 637 500	11 637 500
Stadshypotek 532580	1,510	2029-10-30	5 677 500	5 737 500
Stadshypotek 617522	1,19	2028-09-30	3 897 546	3 997 546
Stadshypotek 797770	0,99	Rörlig	1 912 500	1 912 500
Stadshypotek 807865	0,99	Rörlig	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek 839472	0,99	Rörlig	1 382 000	1 422 000
			38 907 046	39 107 046
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut			17 854 500	10 350 046

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå: 37 907 046kr

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedrömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-16 972	-18 702
Förutbetalda hyror och avgifter	-507 758	-518 830
Beräknat arvode för revision	-19 000	-47 000
Upplupna kostnader el	-13 044	0
Upplupna kostnader värme	-74 621	0
Upplupna kostnader vatten	-7 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-133 328	0

	-771 723	-584 532
Not 13 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Andra ställda säkerheter	47 500 000	47 500 000
	47 500 000	47 500 000



Göteborg 2022 -04-28



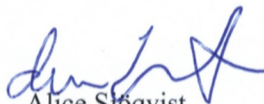
Åke Sjögren
Ordförande



Martin Jonason
Ledamot



Lena Svensson
Ledamot



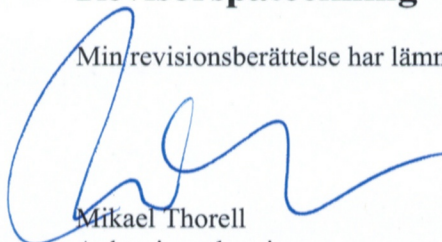
Alice Sjöqvist
Ledamot



Eva Gadell
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 11



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nordenskiöldsgatan
13-17, org.nr 769608-8546.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nordenskiöldsgatan 13-17 för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Email: info@trirev.se

www.trirev.se



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 Nordenskiöldsgatan 13-17 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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

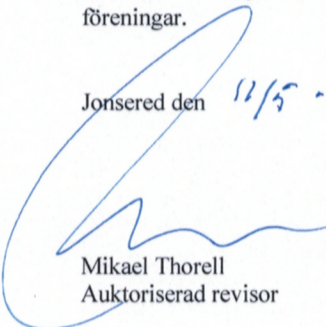
mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2020 hölls i enlighet med 6 kap. 9§ lagen om ekonomiska föreningar.

Jonsered den 11/5 - 2021


Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Email: info@trirev.se
www.trirev.se