

# Årsredovisning 2022

BRF EJDERN I GÖTEBORG

769627-5473



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF EJDERN I GÖTEBORG

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-01-30.

Ekonomisk plan registrerades 2014-10-16.

Föreningens stadgar registrerades 2019-11-06.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Olskroken 15:6. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 35 bostadsrätter om totalt 1 817 kvm.

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1984

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	23	799
2 rok	8	447
3 rok	4	294
<b>Summa</b>	<b>35</b>	<b>1 540</b>

#### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	7	277
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>277</b>

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per Sjölander	Ordförande
Joakim Hansson	Styrelseledamot
Jonatan Börjesson	Styrelseledamot
Olivia Holmström	Styrelseledamot
Per Enegren	Styrelseledamot

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsen ledamöter, två i förening.

## REVISORER

Mikael Thorell    Auktoriserad revisor    Revisionsaktiebolaget Trirev

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen höjde sina avgifter med 20% från och med 2023-01-01. Det finns inga ytterligare planerade avgiftsjusteringar.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 581 899	1 590 173	1 546 140	1 380 031
Resultat efter fin. poster	106 291	292 762	-5 826 813	-4 879 633
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Bostadsyta, kvm	1 817	1 817	1 540	1 540
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	843	838	820	715
Lån per kvm bostadsyta, kr	16 234	16 359	19 449	18 623

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	33 624 005	-	-	33 624 005
Upplåtelseavgifter	2 612 673	-	-	2 612 673
Fond, yttre underhåll	0	-	137 400	137 400
Balanserat resultat	-51 492 982	292 762	-137 400	-51 337 620
Årets resultat	292 762	-292 762	106 291	106 291
<b>Eget kapital</b>	<b>-14 963 542</b>	<b>0</b>	<b>106 291</b>	<b>-14 857 251</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 337 620
Årets resultat	106 291
<b>Totalt</b>	<b>-51 231 329</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	148 800
Balanseras i ny räkning	-51 380 129
	<b>-51 231 329</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 581 899	1 590 173
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 581 899</b>	<b>1 590 173</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-751 665	-694 891
Övriga externa kostnader	7	-126 446	-185 507
Personalkostnader	8	-59 992	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-100 388	-100 388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 038 491</b>	<b>-1 043 341</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>543 408</b>	<b>546 832</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 511	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-439 628	-254 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-437 117</b>	<b>-254 070</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>106 291</b>	<b>292 762</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>106 291</b>	<b>292 762</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	13 271 735	13 372 123
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 271 735</b>	<b>13 372 123</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>13 271 735</b>	<b>13 372 123</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 105	5 406
Övriga fordringar	11	598	60 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81 750	76 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>94 453</b>	<b>142 217</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 929 206	1 813 387
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 929 206</b>	<b>1 813 387</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>2 023 659</b>	<b>1 955 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>15 295 394</b>	<b>15 327 727</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		36 236 678	36 236 678
Fond för yttre underhåll		137 400	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 374 078</b>	<b>36 236 678</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-51 337 620	-51 492 982
Årets resultat		106 291	292 762
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-51 231 329</b>	<b>-51 200 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-14 857 251</b>	<b>-14 963 542</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	17 988 800	29 496 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 988 800</b>	<b>29 496 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 507 800	227 800
Leverantörsskulder		44 216	105 217
Skatteskulder		125 076	121 296
Övriga kortfristiga skulder		4 702	38 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	482 051	301 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 163 845</b>	<b>794 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 295 394</b>	<b>15 327 727</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 813 387</b>	<b>1 486 696</b>
Resultat efter finansiella poster	106 291	292 762
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	100 388	100 388
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>206 679</b>	<b>393 150</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 764	52 018
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89 177	109 322
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>343 619</b>	<b>554 490</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-227 800	-227 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-227 800</b>	<b>-227 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>115 819</b>	<b>326 690</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 929 206</b>	<b>1 813 387</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ejdern i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 80 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	283 884	283 884
Årsavgifter, bostäder	1 297 656	1 291 280
Övriga intäkter	359	15 009
<b>Summa</b>	<b>1 581 899</b>	<b>1 590 173</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	7 000	0
Fastighetsskötsel	109 253	150 431
Trädgårdsarbete	5 977	2 709
Övrigt	0	35 070
<b>Summa</b>	<b>122 230</b>	<b>188 210</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	77 113	0
Dörrar och lås/porttele	2 113	0
Trapphus/port/entr	51 888	0
VA	0	4 273
Värme	13 154	0
<b>Summa</b>	<b>144 268</b>	<b>4 273</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	21 148	22 023
Sophämtning	49 278	44 412
Uppvärmning	193 124	214 472
Vatten	69 810	74 386
<b>Summa</b>	<b>333 360</b>	<b>355 293</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	51 688	50 413
Fastighetsskatt	63 798	61 278
Kabel-TV	36 321	35 425
<b>Summa</b>	<b>151 807</b>	<b>147 116</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	7 649	0
Juridiska kostnader	5 813	8 363
Kameral förvaltning	70 708	70 711
Revisionsarvoden	18 759	30 024
Övriga förvaltningskostnader	23 518	76 409
<b>Summa</b>	<b>126 446</b>	<b>185 507</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	14 207	14 955
Styrelsearvoden	45 785	47 600
<b>Summa</b>	<b>59 992</b>	<b>62 555</b>
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	439 339	253 532
Övriga räntekostnader	289	538
<b>Summa</b>	<b>439 628</b>	<b>254 070</b>
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 089 618	14 089 618
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 089 618</b>	<b>14 089 618</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-717 495	-617 107
Årets avskrivning	-100 388	-100 388
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-817 883</b>	<b>-717 495</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 271 735</b>	<b>13 372 123</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 058 536</i>	<i>6 058 536</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>49 600 000</b>	<b>45 800 000</b>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	598	60 559
<b>Summa</b>	<b>598</b>	<b>60 559</b>
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	1 250	1 250
Försäkringspremier	45 111	42 666
Förvaltning	19 571	17 677
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 818	14 659
<b>Summa</b>	<b>81 750</b>	<b>76 252</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,42 %	3 360 000	3 440 000
Swedbank	2026-11-25	3,70 %	3 360 000	3 440 000
Swedbank	2024-11-25	3,76 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2026-11-25	3,70 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2025-11-25	3,75 %	3 296 775	3 322 200
Swedbank	2025-11-25	3,75 %	3 279 825	3 322 200
Swedbank	2023-11-24	3,72 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>29 496 600</b>	<b>29 724 400</b>
Varav kortfristig del			11 507 800	227 800

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Styrelsen har för avsikt att förhandla om lån med slutbetalningsdag under 2023.

Förväntad skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen, justerat för kommande amorteringar, uppgår till en summa av 28 357 600kr.  
Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför aktuell förfallodag.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	48 300	47 600
Beräknat revisionsarvode	17 000	15 000
El	2 193	2 546
Fastighetsskötsel	6 028	4 704
Förutbetalda avgifter/hyror	153 426	131 795
Sociala avgifter	15 000	14 956
Uppvärmning	29 600	31 761
Utgiftsräntor	198 094	42 617
Vatten	7 679	6 439
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 731	4 021
<b>Summa</b>	<b>482 051</b>	<b>301 439</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 955 000	29 955 000
<b>Summa</b>	<b>29 955 000</b>	<b>29 955 000</b>

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Arbetet med bullerdämpande åtgärder fortsätter under 2023.

Ett antal lägenheter med fönster mot leden kommer få bullerdämpande åtgärder som innefattar nya fönster, balkongdörrar och dämpande tilluftsventiler denna åtgärd bekostas helt av Trafikverket.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Joakim Hansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jonatan Börjesson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Olivia Holmström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Enegren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Sjölander  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.06.2023 16:29

SENT BY OWNER:

Stina Lyrbring · 21.06.2023 09:45

DOCUMENT ID:

SkxvoqXeu3

ENVELOPE ID:

B1vs5mx02-SkxvoqXeu3

DOCUMENT NAME:

Brf Ejdern.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER SJÖLANDER persjolander@hotmail.com	Signed Authenticated	21.06.2023 09:55 21.06.2023 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/12) IP: 80.217.25.197
2. PER ENEGREN Pelle_enegren@hotmail.com	Signed Authenticated	21.06.2023 10:10 21.06.2023 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/07) IP: 94.191.153.104
3. JOAKIM HANSSON hanssonjocke79@gmail.com	Signed Authenticated	21.06.2023 13:14 21.06.2023 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/20) IP: 90.235.67.115
4. OLIVIA HOLMSTRÖM oliviaholmstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	22.06.2023 15:11 22.06.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/21) IP: 94.191.152.49
5. JONATAN BÖRJESSON j-borjesson@live.se	Signed Authenticated	22.06.2023 16:16 22.06.2023 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/21) IP: 80.217.25.202
6. MIKAEL THORELL mikael@trirev.se	Signed Authenticated	22.06.2023 16:29 22.06.2023 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 62.20.189.190

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ejdern i Göteborg, org.nr 769627-5473.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ejdern i Göteborg 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 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 revisionsssed 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 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 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 revisionsssed 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 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.

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlsgratan 12, 441 31

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://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 Ejdem i Göteborg för år 2022 samt av förslaget till behandling 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid redovisat avdragen skatt och social avgifter.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)

[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.06.2023 16:33

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 22.06.2023 16:32

DOCUMENT ID:

SkeX9iRW\_3

ENVELOPE ID:


H17qsCb\_3-SkeX9iRW\_3

DOCUMENT NAME:

Rev ber Ejdern 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MIKAEL THORELL	 Signed	22.06.2023 16:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	22.06.2023 16:32	Low	IP: 62.20.189.190

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed