

Årsredovisning 2022

BRF LOTSGATAN I GÖTEBORG

769606-7904



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LOTSGATAN I GÖTEBORG

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-02-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Majorna 312:17 i Göteborgs Kommun på adressen Lotsgatan 11 i Göteborg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 42 bostadsrätter om totalt 3 454 kvm och 1 lokal om 249 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Säkra.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bert Hansson	Ordförande
Filippo Valguarnera	Styrelseledamot
Jens Linnér	Styrelseledamot
Lennart Lindgren	Styrelseledamot
Anna Gustafsson	Suppleant

REVISORER

Revisorsringen Sverige AB Kjell Eriksson, auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Utöver detta har föreningen haft ett informationsmöte gällande våra golv.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Safe Team	Nattjour
Vickie Städ AB	Trappstädning
Itux	Internet
Tele2	TV, Hisslarm
VingaHiss	Hissar
Gbg Brandservice	Brandskydd
AT-installation	Service fibernät
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hagwalls	Teknisk förvaltning
Nabo	Ekonomisk förvaltning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har haft 10 styrelsemöten, ett informationsmöte om våra golv, samt genomfört ett årsmöte under 2022. Utöver detta så bedriver styrelsen ett löpande arbete. Styrelsens bedömning är att arbetet som görs är ca 80 timmar i månaden. Arbetet i styrelsen tenderar att öka, i varje år. Anledningen är att tex, underhållsplanen måste genomföras.

Vissa smärre reparationer genomförs löpande hela tiden, plus att vi följer vår underhållsplan.

Enligt underhållsplanen har våra fasader och alla portar både på Lotsgatan och Allmänna Vägen förbättras, målats om och bytts ut.

Porten på Allmänna Vägen och dörren till lägenheten på Lotsgatan 7 målades med sk, street artist motiv. Syftet med detta är att undvika klotter. Åtgärden är mycket uppskattad. Vi har bytt våra portar på Lotsgatan till järngrindar. Arbetet har även här utfallit till belåtenhet.

EKONOMI

Året 2022 har tillika som 2021 präglats mycket av kontroll och förvaltning.

Men, vi ser förändringar i framtiden. Priser ökar, sannolikt kommer räntor höjas från de låga nivåer som finns idag.

2022 kommer bokslutet hamna på minus, efter många år på plus. Våra kostnader ökade under året totalt, allmänna prishöjningar sker från våra leverantörer. Genomförande av underhållsplanen har tagits på löpande räkning tack vare god likviditet, men detta gör att vårt resultat kommer visa minus för 2022.

Föreningens ekonomi är under kontroll, dock kräver den noggrann planering och kontroll av framtida räntenivåer. Med anledning av den framtiden som närmar sig, höjde vi våra avgifter från Q2 2022. Sannolikt kommer vi behöva fortsätta med någon typ av årlig höjning av avgifterna för att en bra likviditet ska hållas. Tillgången med att vår hyresrätt på Lotsgatan 11 nu kommer sannolikt säljas ger föreningen ökat och förbättrad likviditet.

Vi har fortsatta placeringar via Nordeas och Handelsbanken. Ett av våra lån lades om med löptid på 5 år om under året med Handelsbanken.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från Q2 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 859 019	2 759 407	2 957 000	3 025 000
Resultat efter fin. poster	-382 107	21 580	1 076 481	817 000
Soliditet, %	62	61	61	59
Bostadsyta, kvm	3 454	3 454	3 454	3 454
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	737	710	706	789
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 412	8 481	8 546	9 201

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	43 373 670	-	-	43 373 670
Upplåtelseavgifter	34 890	-	-	34 890
Fond, yttre underhåll	2 447 826	-	-216 074	2 231 752
Balanserat resultat	2 569 652	21 580	216 074	2 807 306
Årets resultat	21 580	-21 580	-382 107	-382 107
Eget kapital	48 447 618	0	-382 107	48 065 511

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 807 306
Årets resultat	-382 107
Totalt	2 425 199

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	362 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 022 273
Balanseras i ny räkning	3 085 472
Totalt	2 425 199

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 859 019	2 759 407
Rörelseintäkter		5 567	10
Summa rörelseintäkter		2 864 586	2 759 417
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 305 273	-1 815 596
Övriga externa kostnader	8	-127 803	-129 430
Personalkostnader	9	-29 164	-81 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 206	-384 870
Summa rörelsekostnader		-2 811 446	-2 411 628
RÖRELSERESULTAT		53 140	347 789
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		210	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-435 457	-326 209
Summa finansiella poster		-435 247	-326 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-382 107	21 580
ÅRETS RESULTAT		-382 107	21 580

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 254 497	76 603 703
Summa materiella anläggningstillgångar		76 254 497	76 603 703
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		76 254 497	76 603 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 467	25 963
Övriga fordringar	12	254	50 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84 377	68 150
Summa kortfristiga fordringar		109 098	145 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 291 886	2 168 919
Summa kassa och bank		1 291 886	2 168 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 400 984	2 313 953
SUMMA TILLGÅNGAR			
		77 655 481	78 917 656

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 408 560	43 408 560
Fond för yttre underhåll		2 231 752	2 447 826
Summa bundet eget kapital		45 640 312	45 856 386
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 807 306	2 569 652
Årets resultat		-382 107	21 580
Summa fritt eget kapital		2 425 199	2 591 232
SUMMA EGET KAPITAL		48 065 511	48 447 618
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 617 763	18 633 790
Summa långfristiga skulder		19 617 763	18 633 790
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 435 740	10 660 213
Leverantörsskulder		112 215	769 728
Skatteskulder		4 810	8 573
Övriga kortfristiga skulder		0	203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	419 442	397 531
Summa kortfristiga skulder		9 972 207	11 836 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 655 481	78 917 656

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 168 919	1 648 303
Resultat efter finansiella poster	-382 107	21 580
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	349 206	384 870
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-32 901	406 450
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 936	-80 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-639 568	634 710
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-636 533	961 116
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-62 500
Kassaflöde från investeringar	0	-62 500
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-240 500	-378 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 500	-378 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-877 033	520 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 291 886	2 168 919

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lotsgatan 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	0,5-1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	137 700	137 700
Hysesintäkter, lokaler	232 581	218 996
Årsavgifter, bostäder	2 484 471	2 394 677
Övriga intäkter	9 834	8 044
Summa	2 864 586	2 759 417

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	84 604	0
Fastighetsskötsel	169 053	118 284
Snöskottning	0	12 216
Städning	78 626	75 000
Övrigt	38 060	37 510
Summa	370 343	243 010

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	-2 130	110 033
Bostäder	0	7 084
Dörrar och lås/porttele	16 359	5 297
El	0	4 437
Fasader	27 954	0
Gård/markytor	23 854	1 712
Hissar	0	56 051
Reparationer	0	56 195
Soprum/miljöanläggning	0	5 119
Staket/grind/terrass	56 194	0
Trapphus/port/entr	4 396	0
VA	0	15 926
Ventilation	59 032	10 071
Värme	0	21 906
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 503
Summa	185 659	296 334

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	5 097
Fasader	506 684	0
Gård/markytor	9 964	0
Staket/grind/terrass	505 625	0
Summa	1 022 273	5 097

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	0	527 577
Summa	0	527 577

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	24 460	0
Sophämtning	75 611	125 688
Uppvärmning	310 809	318 806
Vatten	121 244	106 546
Summa	532 124	551 040

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	50 394	44 533
Fastighetsskatt	82 217	78 057
Kabel-TV	22 138	21 595
Summa	154 749	144 185

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	2 391	5 579
Kameral förvaltning	50 218	44 449
Konsultkostnader	46 141	37 975
Revisionsarvoden	-2 500	14 375
Övriga förvaltningskostnader	31 553	27 052
Summa	127 803	129 430

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	5 164	17 732
Styrelsearvoden	24 000	64 000
Summa	29 164	81 732

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	435 412	326 207
Övriga räntekostnader	45	2
Summa	435 457	326 209

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 861 160	81 851 660
Årets inköp	0	1 009 500

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 861 160	82 861 160
---	-------------------	-------------------

Ingående ackumulerad avskrivning	-6 257 457	-5 872 587
Årets avskrivning	-349 206	-384 870

Utgående ackumulerad avskrivning	-6 606 663	-6 257 457
---	-------------------	-------------------

Utgående restvärde enligt plan	76 254 497	76 603 703
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	70 400 000	58 196 000
Taxeringsvärde mark	50 290 000	47 336 000

Summa	120 690 000	105 532 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	254	527
-------------	-----	-----

Övriga fordringar	0	50 394
-------------------	---	--------

Summa	254	50 921
--------------	------------	---------------

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	54 095	50 394
Förvaltning	3 726	3 594
Kabel-TV	6 121	5 533
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 435	8 629
Summa	84 377	68 150

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2025-05-21	0,92 %	9 155 550	9 275 550
Stadshypotek	2023-06-01	1,40 %	9 315 740	9 358 240
Nordea	2022-05-16	1,01 %		10 660 213
Stadshypotek	2027-06-01	2,73 %	10 582 213	
Summa			29 053 503	29 294 003
Varav kortfristig del			9 435 740	

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	2 165	0
Förutbetalda avgifter/hyror	307 842	267 214
Städning	0	6 250
Uppvärmning	52 455	49 325
Utgiftsräntor	33 668	18 990
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 312	55 752
Summa	419 442	397 531

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 605 000	36 605 000
Summa	36 605 000	36 605 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Bert Hansson
Ordförande

Jens Linnér
Styrelseledamot

Lennart Lindgren
Styrelseledamot

Filippo Valguarnera
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2023 10:09

SENT BY OWNER:

Stina Lyrbring • 04.04.2023 15:53

DOCUMENT ID:

SyljAisF-3

ENVELOPE ID:

S1oCsiF-2-SyljAisF-3

DOCUMENT NAME:

Lotsgatan i Göteborg.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERT HANSSON rolandbert@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 16:36 04.04.2023 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/11) IP: 188.148.199.244
2. Jens Ola Magnus Linnér jens.linner@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 17:32 04.04.2023 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/27) IP: 155.4.68.167
3. FILIPPO OLOV VALGUARNERA valguafilippo@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 20:21 04.04.2023 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/27) IP: 94.191.152.20
4. Karl Oskar Lennart Lindgren mrlennart.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 20:26 04.04.2023 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/27) IP: 213.113.159.216
5. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	05.04.2023 10:09 05.04.2023 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/16) IP: 213.115.26.164

* 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 Lotsgatan i Göteborg

Organisationsnummer 769606-7904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lotsgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2022. Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lotsgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den / 2023

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2023 10:20

SENT BY OWNER:
Nabo Group AB • 05.04.2023 10:19

DOCUMENT ID:
HyePmJnc-h

ENVELOPE ID:
SkwmJ2qZ3-HyePmJnc-h

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Lotsgatan 2022.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	05.04.2023 10:20 05.04.2023 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/16) IP: 213.115.26.164

* 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