



Årsredovisning 2022

Brf Magasinet på Norra Älvstranden
769618-2265

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAGASINET PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-01-25.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-31.

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 Sannegården 7:10. Föreningen har 119 bostadsrätter om totalt 8 322 kvm.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Bratteråsgatan/Bratteråsbacken. Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 931 kvm, varav 8 322 kvm utgör lägenhetsyta och 1 610 kvm lokalyta. I lokalytan ingår 58 parkeringsplatser med laddpunkter och 6 MC-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

46 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 119 upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns det ett styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns det även en undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten samt sex hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Sannegården GA:10 avseende sopsug som förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen är delaktig i Sannegården GA:35 avseende kommunikationsytor med grönytor, belysning, bevattningsanordning, dag-, och kallvattenledningar. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Juvel samfällighetsförening. Föreningens andel är ca 45%.

Föreningen är även delaktig i GA:48 tillsammans med Sannegården 7:11 (Brf Kronhjulet) avseende väg. Till gemensamhetsanläggningen hör hårdgjord köryta som in- och utfart samt elektronisk port med tillhörande tekniska anordningar. Föreningens andel är 30 av 71 andelar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB/Folksam.

Styrelsens sammansättning

Stefan Adolfsson	Ordförande
Eva Rehn	Ordinarie
Peter Nyquist	Kassör
Eva Hjalmered	Sekreterare
Rebecca Lindskoog	Avgått
Mathias Magnusson	Suppleant
Philip Willard	Suppleant
Fredrik Le Vau	Avgått
Julia Marklund	Avgått

Valberedning

Anna Lidly (Sammanställande) och Laila Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Eriksson	Suppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022	Lås till gästlägenheten bytt
2022	Genomförd taksäkerhetsbesiktning
2022-	Kontroll av terrasser, genomförs av JM -Pågående
2022	Genomförd fuktkontroll av fasad
2021	OVK - Godkänd
2021	Installation av laddpunkter på samtliga garageplatser
2021	Renovering av utomhusmöbler
2021	Upprustning och målning av garagedgång
2020	Upprustning och målning av entréer
2020	Avloppsspölning och filmning av stammar

Planerade underhåll

2023	Åtgärda punkter efter taksäkerhetsbesiktningen
2023	Installation av avvattningsränna i garage
2023	Genomgång av fönster och fönsterdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	GUAB
Bredband/TV/Telefoni	Telia
Städning	Klinab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är 182 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2021 som var 171 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Föreningen har ännu aldrig förändrat månadsavgifterna sedan inflyttning 2013. Under 2023 ser vi dock att en höjning behöver genomföras pga beräknade kostnadsökningar.

Övriga uppgifter

Långt framskridna diskussioner pågår om samverkan med de befintliga och tillkommande grannbostadsrättsföreningarna om en ny gemensamhetsanläggning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 335 344	6 270 622	6 253 494	6 276 084
Resultat efter fin. poster	181 804	171 091	-539 048	-101 858
Soliditet, %	80	79	79	78
Yttre fond	1 954 015	1 704 385	1 454 755	1 205 125
Taxeringsvärde	321 200 000	296 815 000	296 815 000	296 815 000
Bostadsyta, kvm	8 322	8 322	8 322	8 322
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	594	594	594	594
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 473	8 681	8 888	9 096
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,11	1,11	1,33
Belåningsgrad, %	20,55	20,92	21,29	21,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	128 001 000	-	-	128 001 000
Upplåtelseavgifter	152 689 000	-	-	152 689 000
Fond, yttre underhåll	1 704 385	-	249 630	1 954 015
Balanserat resultat	-4 838 589	171 091	-249 630	-4 917 129
Årets resultat	171 091	-171 091	181 804	181 804
Eget kapital	277 726 886	0	181 804	277 908 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 917 129
Årets resultat	181 804
Totalt	<u><u>-4 735 325</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Balanseras i ny räkning	-5 735 325
	<u><u>-4 735 325</u></u>

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		6 335 344	6 270 622
Rörelseintäkter		44 980	44 097
Summa rörelseintäkter		6 380 324	6 314 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 574 239	-2 545 497
Övriga externa kostnader	7	-491 539	-452 447
Personalkostnader	8	-169 646	-161 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 217 756	-2 174 546
Summa rörelsekostnader		-5 453 180	-5 333 631
RÖRELSERESULTAT		927 144	981 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 533	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-768 873	-809 998
Summa finansiella poster		-745 340	-809 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		181 804	171 091
ÅRETS RESULTAT		181 804	171 091

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	343 178 801	345 344 705
Maskiner och inventarier	11	457 969	509 821
Summa materiella anläggningstillgångar		343 636 770	345 854 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		343 636 770	345 854 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		37 400	300 598
Övriga fordringar	12	55 142	51 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	351 786	216 636
Summa kortfristiga fordringar		444 328	568 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 331 981	4 428 879
Summa kassa och bank		5 331 981	4 428 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 776 309	4 997 316
SUMMA TILLGÅNGAR		349 413 078	350 851 841

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 690 000	280 690 000
Fond för yttre underhåll		1 954 015	1 704 385
Summa bundet eget kapital		282 644 015	282 394 385
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 917 129	-4 838 589
Årets resultat		181 804	171 091
Summa fritt eget kapital		-4 735 325	-4 667 499
SUMMA EGET KAPITAL		277 908 690	277 726 886
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	44 348 817	70 515 067
Summa långfristiga skulder		44 348 817	70 515 067
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	26 166 250	1 727 500
Leverantörsskulder		271 371	130 477
Skatteskulder		100 150	96 300
Övriga kortfristiga skulder		760	6 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	617 040	649 460
Summa kortfristiga skulder		27 155 571	2 609 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		349 413 078	350 851 841

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 428 879	4 806 217
Resultat efter finansiella poster	181 804	171 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 217 756	2 174 546
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 399 560	2 345 637
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	124 109	-165 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 933	-311 192
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 630 602	1 868 624
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-518 463
Kassaflöde från investeringar	0	-518 463
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 727 500	-1 727 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 727 500	-1 727 500
Årets kassaflöde	903 102	-377 339
Likvida medel vid årets slut	5 331 981	4 428 879

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Installationer	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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

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
Försäkringsersättningar	37 589	0
Hysesintäkter, garage	778 518	771 047
Hysesintäkter, gästlägenheten	27 900	38 400
Årsavgifter, Bredband och TV	308 448	308 448
Årsavgifter, bostäder	4 945 080	4 945 080
Årsavgifter, varmvatten	158 029	152 806
Övriga intäkter	124 760	98 938
Summa	6 380 324	6 314 719

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel enligt avtal	131 712	129 396
Städning	147 692	150 760
Övrig fastighetsskötsel	71 742	30 989
Summa	351 146	311 145

Not 4, Reparationer	2022	2021
Bostäder	55 334	45 916
Försäkringsskador	8 611	0
Gemensamma utrymmen och installationer	328 454	313 185
Hissar	245 299	157 969
Övrig reparation och underhåll	2 077	17 000
Summa	639 776	534 070

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	375 310	320 651
Sophämtning	186 592	187 730
Uppvärmning	409 116	513 485
Vatten	66 040	172 061
Summa	1 037 058	1 193 927

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	112 188	109 883
Fastighetsskatt	52 000	48 150
Kabel-TV/Bredband	323 569	323 214
Självrisker	24 100	0
Övriga driftskostnader	34 402	25 107
Summa	546 259	506 354

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	131 811	122 585
Förbrukningsmaterial	57 278	30 185
Gemensamhetsanläggning	190 904	214 898
Pant- och överlåtelsekostnad	30 660	45 925
Revisionsarvoden	19 875	18 000
Styrelse- och medlemsmöten	35 876	1 901
Övriga förvaltningskostnader	25 136	18 953
Summa	491 539	452 447

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner	3 000	0
Sociala avgifter	36 542	33 665
Styrelsearvoden	130 104	127 476
Summa	169 646	161 141

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	768 658	808 864
Övriga räntekostnader	215	1 134
Summa	768 873	809 998

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	364 567 670	364 567 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>364 567 670</u>	<u>364 567 670</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 222 965	-17 057 061
Årets avskrivning	-2 165 904	-2 165 904
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-21 388 869</u>	<u>-19 222 965</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>343 178 801</u></u>	<u><u>345 344 705</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	105 300 000	105 300 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	217 200 000	176 815 000
Taxeringsvärde mark	104 000 000	120 000 000
Summa	321 200 000	296 815 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	518 463	0
Inköp	0	518 463
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>518 463</u>	<u>518 463</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 642	0
Avskrivningar	-51 852	-8 642
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-60 494</u>	<u>-8 642</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>457 969</u></u>	<u><u>509 821</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	49 391	49 477
Övriga fordringar	5 751	1 726
Summa	55 142	51 203

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	125 888	112 188
Förvaltning	35 082	30 949
TV och bredband	27 567	29 900
Upplupen intäkt, varmvatten	32 895	33 003
Vatten	52 284	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 070	10 596
Summa	351 786	216 636

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	2023-12-01	1,28 %	24 866 250	25 293 750
Handelsbanken Stadshypotek	2024-12-01	0,88 %	22 216 053	22 916 053
Handelsbanken Stadshypotek	2025-12-01	1,04 %	23 432 764	24 032 764
Summa			70 515 067	72 242 567
<i>Varav kortfristig del</i>			26 166 250	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	43 941	29 303
Förutbetalda avgifter/hyror	505 418	505 059
Revisionsarvode	14 000	14 000
Uppvärmning	53 681	80 964
Utgiftsräntor	0	20 134
Summa	617 040	649 460

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	83 810 000	83 810 000
Summa	83 810 000	83 810 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Stefan Adolfsson
Ordförande

Philip Willard
Suppleant som ersätter avgående ledamot

Eva Rehn
Ordinarie

Peter Nyquist
Kassör

Eva Hjalmered
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Magnus Emilsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6405b90cb6fa4f7ace441b1f

Finalized at: 2023-03-15 19:29:34 CET

Title: Brf Magasinet på Norra Älvstranden, 769618-2265 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: IZCl5zqSBD0X9+zqc/807DWZXioK6PH7WoL+5W/X8s=-2

Initiated by: peter@solare.se (peter@solare.se) via Brf Magasinet på Norra Älvstranden 769618-2265

Signees:

- Kurt Magnus Emilsson signed at 2023-03-15 19:29:33 CET with Swedish BankID (19751006-XXXX)
- Philip Willard Stangeland signed at 2023-03-13 10:08:53 CET with Swedish BankID (19960825-XXXX)
- Eva Hjalmered signed at 2023-03-12 13:42:32 CET with Swedish BankID (19820308-XXXX)
- Eva Rehn signed at 2023-03-06 15:28:41 CET with Swedish BankID (19541024-XXXX)
- Peter Nyquist signed at 2023-03-06 13:53:43 CET with Swedish BankID (19570414-XXXX)
- Stefan Adolfsson signed at 2023-03-06 19:39:10 CET with Swedish BankID (19650322-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Magasinet på Norra Älvstranden, org.nr. 769618-2265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-03-15 18:30:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>