

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kaptenen. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar garage, gemensam utemiljö, fjärrvärmeanläggning, teknisk drift och skötsel samt vatten och el.

Styrelsen

Håkan Spång	Ordförande
Pär Björklund	Ledamot
Goran Gajic	Ledamot
Jörgen Jost auf der Stroth	Ledamot
Fredrik Lindh	Ledamot

Karin Meinhardt Hallgren Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kristoffer Nilsson

Ordinarie Extern

Lundin Revisionsbyrå AB

Valberedning

Krister Blom
Pernilla Claesson
Marcelo Salazar

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 40:1	2009	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 2 flerbostadshus.

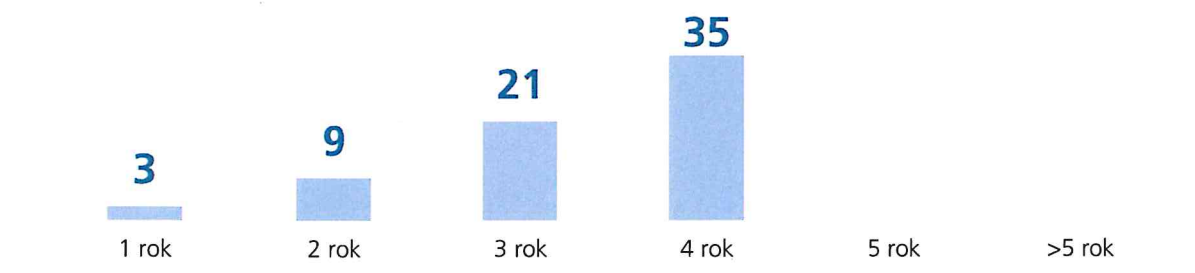
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 894 m², varav 6 254 m² utgör boyta och 1 640 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café och konditori	113 m ²	tsv

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Hobbyrum	Valla skidor och snickra
Aktivitetsrum	Bordtennis och biljard
Förråd	Förvaring av utemöbler och grillar
Cykel- och barnvagnsförråd	
Mötesrum	Styrelse

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Tvättning entrétak, plåt vid entréer	2023
Avloppsstammar inkl kök, -badrum, spolning	2023
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2024
OVK	2024
Energideklaration	2024
Måla betonggolv gemensamma utrymmen	2025
Tvättning entrétak, plåt vid entréer	2028
Måla trapphus	2028
Byta plastgolv/linoleumgolv trapphus	2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Service hissar	Vinga Hiss AB
Bredband, tv, IP-telefoni	Telia
Porttelefon	Safeteam
Fastighets- och teknisk förvaltning	SBC Sverige Bostadsrätts Centrum

Övrig information

Utöver att föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt hanterar föreningen även uthyrning av 52 parkeringsplatser med tillgång till elbilsladdning i samfällighetens garage.

75

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året amorterat 125 656 kr på föreningens lån.

Föreningen har under året fått ökade kostnader på cirka 5-10 % för fjärrvärme, vatten och avlopp samt sophantering. Även räntekostnaderna på föreningens lån med rörlig ränta har under året inneburit ökade kostnader.

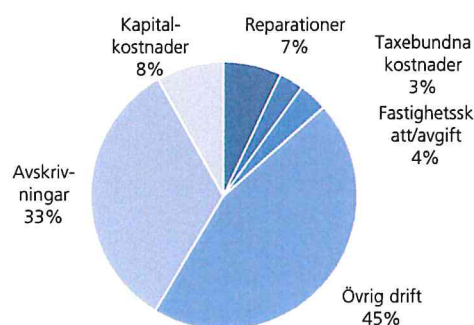
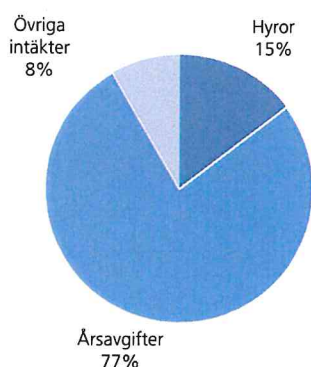
Föreningen har fastställt en budget för 2023 där beslut tagits om höjda avgifter med 5 %, höjda garagehyror samt höjda avgifter för triple play. Totalt ger dessa höjningar föreningen ökade intäkter på cirka 257 tkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 665 236	4 228 531
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 485 325	4 344 400
Finansiella intäkter	4 841	235
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 954
Ökning av kortfristiga skulder	103 125	0
	4 593 291	4 378 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 644 139	2 485 498
Finansiella kostnader	368 444	243 470
Ökning av materiella anläggningstillgångar	300 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	370 270	0
Minskning av långfristiga skulder	125 656	3 125 656
Minskning av kortfristiga skulder	0	87 260
	3 808 509	5 941 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 450 018	2 665 236
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	784 782	-1 563 295

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

25

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har via samfälligheten Kaptenen och grannföreningen Brf Matrosen tagit fram nya underhållsplaner som träder i kraft från och med 2023.

Uppgradering har skett av föreningens samtliga hissars larmfunktion.

Föreningen har kompletterat befintliga laddstationer innebärande att samtliga parkeringsplatser i garaget numera har tillgång till en laddstation.

En vattenskada i garaget kommer att åtgärdas under 2023 till en kostnad av cirka 75 tkr.

En hjärtstartare planeras för installation tillsammans med Brf Matrosen.

Hantering av kvarvarande cyklar har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	553	553	553
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 168	1 139	1 136	1 115
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 557	5 577	6 077	6 077
Elkostnad/m ² totalyta	17	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	31	36	25
Soliditet (%)	86	86	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	115	321	249
Nettoomsättning (tkr)	4 343	4 321	4 253	4 323

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 254 m² bostäder och 1 640 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	221 806 000	0	0	221 806 000
Fond för yttre underhåll	4 766 504	550 000	-161 375	4 377 879
S:a bundet eget kapital	226 572 504	550 000	-161 375	226 183 879
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 988 785	-550 000	276 176	-2 714 961
Årets resultat	-23 284	-23 284	-114 801	114 801
S:a fritt eget kapital	-3 012 069	-573 284	161 375	-2 600 160
S:a eget kapital	223 560 435	-23 284	0	223 583 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 438 785
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa balanserat resultat	-3 012 069

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-3 012 069

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2022

2021

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 343 061	4 320 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 264	23 506

Summa rörelseintäkter		4 485 325	4 344 400
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 312 238	-2 148 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 769	-154 969
Personalkostnader	Not 6	-185 132	-181 542
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 500 866	-1 500 866

Summa rörelsekostnader		-4 145 006	-3 986 364
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	340 320	358 035
--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 841	235
Räntekostnader och liknande resultatposter	-368 444	-243 470

Summa finansiella poster	-363 603	-243 235
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-23 284	114 801
----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

-23 284	114 801
----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	254 893 548	256 394 414
Pågående byggnation	Not 9	300 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		255 193 548	256 394 414
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 193 548	256 394 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 098	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 810 453	2 678 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	97 875	90 965
Summa kortfristiga fordringar		3 924 426	2 769 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 924 426	2 769 374
SUMMA TILLGÅNGAR		259 117 974	259 163 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 806 000	221 806 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 766 504	4 377 879
Summa bundet eget kapital		226 572 504	226 183 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 988 785	-2 714 961
Årets resultat		-23 284	114 801
Summa fritt eget kapital		-3 012 069	-2 600 160
SUMMA EGET KAPITAL		223 560 435	223 583 719
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 960 434	14 960 434
Summa långfristiga skulder		14 960 434	14 960 434
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 792 178	19 917 834
Leverantörsskulder		118 325	118 940
Skatteskulder		98 517	56 366
Övriga skulder		8 449	4 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	579 635	521 656
Summa kortfristiga skulder		20 597 104	20 619 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 117 974	259 163 788

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019, 2020 och 2021 så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	3 460 431	3 460 431
Hyror lokaler	131 995	128 671
Hyror parkering	9 000	10 800
Hyror garage	511 200	520 550
Bredbandsintäkter	163 200	163 200
Elintäkter moms	40 309	30 854
Överlåtelse/pantsättning	20 045	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 856	6 349
Öresutjämning	25	39
	4 343 061	4 320 894

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	130 244	0
Återbäring försäkringsbolag	10 052	9 040
Övriga intäkter	1 968	14 466
	142 264	23 506

75

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	165 636	165 636
	Fastighetsskötsel beställning	0	981
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	35 643
	Hissbesiktning	9 699	9 492
	Gemensamma utrymmen	0	2 310
	Garage/parkering	0	22 690
	Serviceavtal	117 791	117 239
	Förbrukningsmateriel	26 040	22 398
	Teleport/hissanläggning	0	150
	Störningsjour och larm	3 635	0
		322 801	376 539
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	10 551	47 711
	Sophantering/återvinning	3 113	0
	Entré/trapphus	512	3 159
	Lås	10 724	2 571
	VVS	3 424	11 915
	Ventilation	6 020	0
	Elinstallationer	10 575	4 328
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 659	3 907
	Hiss	131 750	0
	Fasad	0	17 350
	Vattenskada	129 616	0
		312 944	90 941
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	33 625
	Huskropp utvändigt	0	56 125
	Tak	0	48 875
	Balkonger/altaner	0	22 750
		0	161 375
	Taxebundna kostnader		
	El	134 267	0
		134 267	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 965	88 955
	Samfällighetsavgift	1 101 781	1 092 540
	Bredband	190 748	181 445
		1 383 494	1 362 940
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	158 732	157 192
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 312 238	2 148 987

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 547	3 125
	Tele- och datakommunikation	17 594	17 425
	Inkassering avgift/hyra	0	925
	Revisionsarvode extern revisor	19 244	17 000
	Föreningskostnader	9 636	10 106
	Styrelseomkostnader	130	0
	Förvaltningsarvode	65 000	91 356
	Administration	22 915	3 007
	Korttidsinventarier	115	0
	Konsultarvode	838	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 750	6 650
		146 769	154 969

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	141 900
	Sociala kostnader	40 232	39 642
		185 132	181 542

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 500 866	1 500 866
		1 500 866	1 500 866

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	269 004 000	269 004 000
	Utgående anskaffningsvärde	269 004 000	269 004 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 609 586	-11 108 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 500 866	-1 500 866
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 110 452	-12 609 586
	Planenligt restvärde vid årets slut	254 893 548	256 394 414
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	92 800 000	92 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	157 000 000	130 200 000
	Taxeringsvärde mark	78 544 000	90 598 000
		235 544 000	220 798 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	230 000 000	215 000 000
	Lokaler	5 544 000	5 798 000
		235 544 000	220 798 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	300 000	0
		300 000	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	60 435	13 173
	Klientmedel hos SBC	2 395 290	1 615 025
	Fordringar	300 000	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		3 810 453	2 678 409
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	97 875	90 965
		97 875	90 965

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 377 879	3 892 460
	Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-161 375	-64 581
	Vid årets slut	4 766 504	4 377 879

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,070 %	8 477 865	8 477 865	2023-01-18
	Handelsbanken	0,990 %	14 960 434	14 960 434	2029-09-30
	Handelsbanken	2,527 %	11 314 313	11 439 969	2023-10-31
	Summa skulder till kreditinstitut		34 752 612	34 878 268	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 792 178	-19 917 834	
			14 960 434	14 960 434	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 124 332 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 198 000	47 198 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	90 100	88 400
	Sociala avgifter	28 300	27 775
	Ränta	84 519	16 851
	Avgifter och hyror	376 716	388 630
		579 635	521 656

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

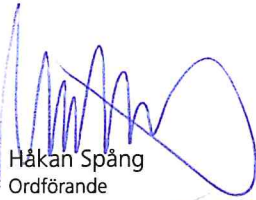
Föreningen har bytt ut belysningen i samtliga trapphus till LED-lampor.

Spolning av rör- och avloppsstammar har handlats upp och kommer att utföras under våren 2023.

Föreningen har i januari 2023 amorterat av 1 Mkr på föreningens banklån.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 12 / 5 2023



Håkan Spång
Ordförande



Goran Gajic
Ledamot



Fredrik Lindh
Ledamot



Pär Björklund
Ledamot



Jörgen Jost auf der Stroth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2023



Kristoffer Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstraden

Organisationsnummer 769619-3486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstraden för år 2022-01-01--2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstradens finansiella ställning per 2022-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstraden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisnings-principer som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstraden för år 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Styrmannen på Norra Älvstraden 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 12/5-2023



Kristoffer Nilsson
Auktoriserad revisor