

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Tredje Långgatan 23

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Tredje Långgatan 23**  
716444-0658  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

66  
A2  
JH

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tredje Långgatan 23, 716444-0658, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-15 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

Jörgen Hellström	Ordförande	2018
Anders Sikborn	Ledamot	2018
Gustaf Gezelius	Ledamot	2018
Elisabeth Myhrman	Ledamot	Avgått

### Vald t.o.m. föreningsstämman

### Styrelsesuppleanter

Peter Berglin	Suppleant	2018
---------------	-----------	------

### Ordinarie revisorer

Adact Revisorer och Konsulter	Auktoriserad revisor
-------------------------------	----------------------

## Firmateckning

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

EG  
AD  
JH

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 7:12 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 8 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1885. Fastighetens adress är Tredje långgatan 23 i Göteborg.

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 rok
1	7

Total tomtarea: 529 kvm

Total bostadsarea: 683 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam tom 20180531.

Föreningen är medlemmar i Smackens Samfällighetsförening. Fastigheten ingår i Masthugget GA:1 och GA:7 gällande gemensam inomhuskvartersgård och sophantering.

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 435 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 94 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 138 kr per kvm.

Under räkenskapsåret har föreningen köpt in ute möbler samt ordnat en plantering. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av elcentral och trapphusbelysning.

### Tidigare utfört underhåll

	år
Underhåll av markytor port och gård	2016
Kontroll av samtliga radiatorer samt injusterat värmesystemet	2016
Godkänd OVK-besiktning	2014
Införande av systematiskt brandskyddsarbete	2014
Relining av avloppssystemet	2013
Renovering av trapphus och lägenhetsdörrar	2013
Termostatbyte	2013
Byte av vattenmätare, cirkulationspump och ventiler	2013
Balkongbygge, 1 st	2013
Balkongbygge, 6 st	2012
Fönsterbyte	2012
Målning och omputsning av fasad	2012
Takomläggning	2012

GG  
A  
JK

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2017, samt extra föreningsstämma 1 november 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. Styrelsen har även kallat medlemmar till en gemensam städdag för städning av källare, tvättstuga och potatiskällare.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	491	464	418	471
Resultat efter finansiella poster	-70	-360	-164	-201
Förändring av underhållsfond	94	-139	75	29
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-20	-76	-94	-85
Soliditet %	75	75	76	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	702	666	598	675
Driftskostnad, kr / kvm	322	305	291	300
Ränta, kr / kvm	154	153	194	218
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	138	122	109	43
Lån, kr / kvm	5 857	5 857	5 857	5 857
Snittränta (%)	2,62	2,62	3,31	3,70

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2017 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 15 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bo & Son

Com Hem

Skellefteå Kraft

Göteborg Energi

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel och städ

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

GG  
AS  
ME

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 334 474</b>	<b>17 155</b>	<b>-613 945</b>	<b>-359 632</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-359 632	359 632
Avsättning till underhållsfond		94 000	-94 000	
Årets resultat				-70 408
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 334 474</b>	<b>111 155</b>	<b>-1 067 577</b>	<b>-70 408</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-973 577
Årets resultat före fondförändring	-70 408
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-94 000
Summa över/underskott	-1 137 985

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 137 985**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

4  
66  
A  
S21



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	488 605	463 883
Övriga rörelseintäkter	2	2 846	60
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>491 451</b>	<b>463 943</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-243 636	-515 995
Övriga externa kostnader	6	-68 422	-57 927
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-144 908	-144 909
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-456 966</b>	<b>-718 831</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 485</b>	<b>-254 888</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 906	-104 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 893</b>	<b>-104 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-70 408</b>	<b>-359 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-70 408</b>	<b>-359 632</b>

↑  
GG  
AS  
JK



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	15 930 990	16 075 898
Summa materiella anläggningstillgångar		15 930 990	16 075 898
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 930 990	16 075 898
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	3 362	3 332
Summa kortfristiga fordringar		3 363	3 569
<b>Kassa och bank</b>	11	459 370	435 667
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		462 733	439 236
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		16 393 723	16 515 134

1  
GG  
AD  
JH

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 334 474	13 334 474
Underhållsfond		111 155	17 155
Summa bundet eget kapital		13 445 629	13 351 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 067 577	-613 945
Årets resultat		-70 408	-359 632
Summa fritt eget kapital		-1 137 985	-973 577
<b>Summa eget kapital</b>		12 307 644	12 378 052
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12,13	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 493	47 132
Skatteskulder		11 104	20 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	64 482	69 862
Summa kortfristiga skulder		86 079	137 082
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		16 393 723	16 515 134

h  
EG  
AD  
JK

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	34 484	-254 888
Avskrivningar	144 908	144 909
	<b>179 392</b>	<b>-109 979</b>
Erhållen ränta	13	48
Erlagd ränta	-104 906	-104 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>74 499</b>	<b>-214 723</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	206	3 386
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-51 002	53 434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>23 703</b>	<b>-157 903</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>23 703</b>	<b>-157 903</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>435 667</b>	<b>593 570</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>459 370</b>	<b>435 667</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

4  
66  
AS  
SH

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	90 år
Förbättringsåtgärd	50 år
Förbättringsåtgärd	30 år

4

AS

SA

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	479 281	454 559
Övriga objekt	9 324	9 324
<b>Summa</b>	<b>488 605</b>	<b>463 883</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	1 120	-
Övriga intäkter	1 726	60
<b>Summa</b>	<b>2 846</b>	<b>60</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 953	8 230
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 777	11 454
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 559	28 125
Värme, installationer	-	30 863
El, installationer	-	7 407
Vattenskador	13 146	-
<b>Summa</b>	<b>23 435</b>	<b>86 079</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Markytor	-	221 834
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>221 834</b>

4  
GG  
AS  
JH

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	10 520	10 144
Fastighetsförvaltning	46 659	43 093
Gångbanererenhållning	3 262	1 860
Förbrukningsmaterial	12 020	2 214
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	319
El	5 650	6 939
Uppvärmning	59 682	64 215
Vatten och avlopp	23 325	20 709
Fastighetsförsäkring	4 430	6 898
Samfälligheter	48 704	44 423
Kabel-TV	5 949	7 268
<b>Summa</b>	<b>220 201</b>	<b>208 082</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 038	377
Tele och post	695	550
Förvaltningskostnader	39 663	37 520
Revision	9 000	8 750
Jurist- och advokatkostnader	-	8 594
Bankkostnader	1 900	2 136
Övriga externa tjänster	1 126	-
<b>Summa</b>	<b>68 422</b>	<b>57 927</b>

### Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	144 908	144 909
<b>Summa</b>	<b>144 908</b>	<b>144 909</b>

V  
GG  
AS  
JH



## Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	10 680 434	10 680 434
-Mark	5 940 880	5 940 880
	<u>16 621 314</u>	<u>16 621 314</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>16 621 314</u>	<u>16 621 314</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-545 416	-400 507
	<u>-545 416</u>	<u>-400 507</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 908	-144 909
	<u>-144 908</u>	<u>-144 909</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-690 324</b>	<b>-545 416</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>15 930 990</b>	<b>16 075 898</b>
Varav		
Byggnader	9 990 110	10 135 018
Mark	5 940 880	5 940 880
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	14 400 000	14 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>14 400 000</b>	<b>14 400 000</b>
Varav byggnader	6 000 000	6 000 000

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	1 845	1 845
Övriga förutbetalda kostnader	1 517	1 487
	<u>3 362</u>	<u>3 332</u>

## Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	459 370	136 572
Transaktionskonto SEB	-	99 095
Transaktionskonto SEB	-	200 000
	<u>459 370</u>	<u>435 667</u>

11  
66  
A  
JH



### Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,91 %	180828	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB	1,31 %	180828	2 000 000	-	-	2 000 000
			<b>4 000 000</b>	-	-	<b>4 000 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	580	579
Förutbetalda intäkter	41 518	40 790
Upplupna driftskostnader	13 385	19 183
Upplupna revisionsarvodena	9 000	8 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	560
	<b>64 483</b>	<b>69 862</b>

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 820 000	6 820 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 820 000</b>	<b>6 820 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

M  
66  
A  
H

## Underskrifter

Göteborg 2018-04-16



Jörgen Hellström

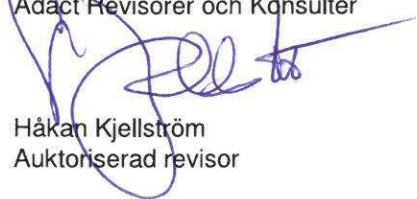


Anders Sikborn



Gustaf Gezelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19  
Adact Revisorer och Konsulter



Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tredje Långgatan 23  
Org.nr. 716444-0658

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tredje Långgatan 23 för år 2017.

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 2017 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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


#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, 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 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 våra 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. 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 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 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 Brf Tredje Långgatan 23 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "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 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 18 april 2018



Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

