

**STYRELSEN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
39:an**

Org. nr: 716408-8549

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.01.01 - 2019.12.31

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningens mål och vision är att erbjuda medlemmarna ett högkvalitativt boende, innebärande god säkerhet, aktivt fastighetsunderhåll och en aktiv ekonomisk planering.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens vision är att alla medlemmar, utifrån sina förutsättningar, aktivt bidrar till att bevara och stärka föreningen.

DET GODA BOENDET

Bevara fastighetens äldre charm med trivsam inne- och utemiljö. Nära och god grannsämja för att stärka det säkra boendet.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **Bostadsrättsförening 39:an**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening brf 39:an i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Olivedal 14:4 i kvarteret Bergslänten i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 19 st lägenheter, 3 st lokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 1891 kvm.

Totala lokalytan är 134 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Linnégatan 39.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 19 st bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st 1 r o k

7 st 2 r o k

3 st 3 r o k

8 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr o m 2019-01-01 med 5% och uppgår därefter i genomsnitt till 686 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna varit oförändrade.

Ny teknisk förvaltare 1 januari 2019

Nordic Life ersatte från den 1 januari 2019 HSB som vår tekniska förvaltare. Detta innebär att Nordic Life bland annat hanterar renhållning och skötsel av ytor framför fastigheten, bistår föreningen med personal för underhåll och förvaltning av fastigheten samt stöttar i byggnadstekniska frågor.

Framtagande av långsiktig Underhållsplan

Tillsammans med Nordic Life tog styrelsen under våren fram en uppdaterad Underhållsplan där man tittar på fastighetens behov av underhåll idag och 30 år framåt i tiden. Underhållsplanen tydliggör vad förebyggande underhållsarbete kostar så att föreningen kan planera för åtgärder utifrån ekonomi, kvalitet på boendemiljö och bibehålla och förhoppningsvis förbättra fastighetens värde.

Finansiering av kommande underhållsbehov

Då föreningen enligt Underhållsplanen har ett antal större åtgärder, så som fasadarbete, dränering, byte av fönster, renovering av balkonger samt tak, så har styrelsen arbetat med att ta fram olika förslag till finansiering. Genom att samla ihop flera underhållsaktiviteter vid samma tillfälle så finns det möjlighet att reducera underhållskostnader. Ett alternativ som tidigare styrelse arbetat med är att konvertera råvind till bostadsyta. För att utreda detta vidare har styrelsen under hösten tagit hjälp av Nordic Life med en förstudie som färdigställs i början av kommande verksamhetsår.

Ny administrativ förvaltare 1 januari 2020

Under året togs även beslutet att byta administrativ förvaltare, från HSB till Nordic Life. Ett överlämningsarbete påbörjades under hösten.

Underhållsarbete och/eller reparationer på och omkring fastigheten

Det dräneringsarbetet på innergården mot berget som påbörjades under verksamhetsåret 2018 slutfördes under våren. Detta kommer dock att behöva följas upp med ytterligare dränering enligt Underhållsplan.

Hissen i uppgång A har uppdaterats med vickdörr av metall och glas istället för galler.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11/3 2019. I stämman deltog 13 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 29 medlemmar samt vid årets slut 29. Tillkommande medlemmar under året har varit tre (3) samt avgående tre (3).

Under året har två lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Louise Nyström	Ordförande	Nyvald
Thomas Bjering	V Ordförande	
Michael Svensson	Styrelseledamot	Nyvald
Marcus Fredman	Styrelseledamot	
Jens Fürstenberg Galatsius	Styrelseledamot	Nyvald
Pär Karlsson	Styrelseledamot	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Pär Karlsson, Marcus Fredman samt Thomas Bjering.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Louise Nyström och Thomas Bjerling.

Revisor har varit:

David Mårtensson

Susanne Andersson

Arthur Kozak

Vald av årsstämman

BoRevision AB, ordinarie

BoRevision AB, suppleant

Valberedning har varit Johanna Ewald St Michaels och Brita Linemark,
vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 646	1 560	1 475	1 468	1 377
Resultat efter finansiella poster	-126	89	115	-27	-56
Balansomslutning	32 637	32 944	33 098	33 156	33 320
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	686	653	616	616	581
Underhållsfond	835	1 018	859	672	377
Soliditet i %	59	59	58	58	58

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 758 318	0	0	20 758 318
Upplåtelseavgifter	2 202 197	0	0	2 202 197
Fond för yttre underhåll	1 018 004	0	-182 607	835 397
S:a bundet eget kapital	23 978 519	0	-182 607	23 795 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 629 139	88 611	182 607	-4 357 921
Årets resultat	88 611	-88 611	-125 914	-125 914
S:a ansamlad vinst/förlust	-4 540 528	0	56 693	-4 483 835
S:a eget kapital	19 437 991	0	-125 914	19 312 077

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt disposition ur med 453 607 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 357 921
Årets resultat	<u>-125 914</u>
	-4 483 835

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 483 835
---------------------	------------

Brf 39:an

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 645 691	1 560 228
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 763	104 219
Summa rörelseintäkter		1 672 454	1 664 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-825 627	-1 009 719
Underhållskostnader	Not 4	-453 607	-82 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 730	-63 905
Personalkostnader	Not 6	-36 798	-32 897
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-288 615	-288 615
Summa rörelsekostnader		-1 659 378	-1 477 687
Rörelseresultat		13 076	186 760
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	443	1 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-139 433	-99 262
Summa finansiella poster		-138 990	-98 149
Årets resultat		-125 914	88 611

Brf 39:an**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 31 376 563 31 665 178

Inventarier

Not 12 0 0

31 376 563 31 665 178

Summa anläggningstillgångar

31 376 563 31 665 178**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 39 275 29 000

Övriga fordringar

Not 14 1 056 101 1 194 245

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 47 395 40 293

1 142 771 1 263 538

Kassa och bank

117 779 15 490

Summa omsättningstillgångar

1 260 549 1 279 028**Summa tillgångar****32 637 113 32 944 207**

Brf 39:an

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 960 515	22 960 515
Underhållsfond	835 397	1 018 004
	<u>23 795 912</u>	<u>23 978 519</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 357 921	-4 629 139
Årets resultat	-125 914	88 611
	<u>-4 483 835</u>	<u>-4 540 528</u>
Summa eget kapital	19 312 077	19 437 991
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 12 860 574	12 975 324
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 150 000	197 000
Leverantörsskulder	52 092	165 056
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 13 732	12 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 248 638	155 952
	<u>464 462</u>	<u>530 892</u>
Summa skulder	13 325 036	13 506 216
Summa Eget kapital och skulder	32 637 113	32 944 207

Brf 39:an

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 95 år.

Markanläggning

Avskrivning avser trädgårdsrenoveringar (2006, 2007, 2009) enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 25 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf 39:an

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 304 951	1 242 792
Hyror	282 264	274 752
Övriga intäkter	58 476	42 684
	1 645 691	1 560 228
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	0	75 218
Övriga intäkter	26 763	29 001
	26 763	104 219
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	140 368	129 092
Reparationer	25 878	146 517
El	43 188	46 849
Uppvärmning	164 930	178 593
Vatten	63 653	60 974
Sophämtning	77 673	72 386
Övriga avgifter	31 998	28 774
Förvaltningsarvoden	109 526	75 966
Tomträttsavgäld	950	0
Övriga driftskostnader	167 464	270 569
	825 627	1 009 719
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	53 469
VVS	0	29 081
Markytor	453 607	0
	453 607	82 550
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	50 833	45 103
Övriga externa kostnader	3 897	18 802
	54 730	63 905
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 000	24 500
Sociala kostnader	8 798	6 794
Kurser och konferenser	0	1 604
	36 798	32 897
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	251 500	251 500
Markanläggningar	37 115	37 115
	288 615	288 615
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	443	1 113
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	138 785	98 482
Övriga finansiella kostnader	648	780
	139 433	99 262
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-125 914	88 611
Avsättning till underhållsfond	-271 000	-242 000
Disposition ur underhållsfond	453 607	82 550
Resultat efter underhållspåverkan	56 693	-70 839

Brf 39:an

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	25 323 296	25 323 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 323 296	25 323 296
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 451 233	-2 199 733
Årets avskrivningar	-251 500	-251 500
Utgående avskrivningar	-2 702 733	-2 451 233
Bokfört värde byggnader	22 620 563	22 872 063
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	983 862	983 862
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	983 862	983 862
Ingående ackumulerade avskrivningar	-427 147	-390 032
Årets avskrivningar	-37 115	-37 115
Utgående avskrivningar	-464 262	-427 147
Bokfört värde markanläggningar	519 600	556 715
Bokfört värde mark	8 236 400	8 236 400
Bokfört värde byggnader och mark	31 376 563	31 665 178
Taxeringsvärde för Olivedal 14:4		
Byggnad - bostäder	25 000 000	21 800 000
Byggnad - lokaler	1 759 000	1 487 000
	26 759 000	23 287 000
Mark - bostäder	40 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	708 000	483 000
	40 708 000	32 483 000
Taxeringsvärde totalt	67 467 000	55 770 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	84 255	84 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 255	84 255
Ingående avskrivningar	-84 255	-84 255
Utgående avskrivningar	-84 255	-84 255
Bokfört värde	0	0
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	24 275	0
Övriga kundfordringar	15 000	29 000
	39 275	29 000
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 030 841	1 149 127
Skattefordringar	757	6 487
Skattekonto	24 503	38 631
	1 056 101	1 194 245
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	47 395	40 293

Brf 39:an

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788321674	1,60%	2021-11-07	2 687 500	75 000	
Nordea	39788893686	0,90%	2020-03-30	6 438 074	75 000	
Nordea	39788907369	0,94%	2020-06-15	3 885 000	0	
				13 010 574	150 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 860 574	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 260 574	
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckningar					15 426 000	15 426 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					150 000	197 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder						
Mervärdesskatt					13 732	12 884
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					16 318	12 254
Övriga upplupna kostnader					129 823	43 745
Förutbetalda hyror och avgifter					102 497	99 953
					248 638	155 952

Göteborg ____/____ 2020

.....
Jens Galatius.....
Louise Nyström.....
Marcus Fredman.....
Michael Svensson.....
Pär Toresson.....
Thomas Bjering

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
David Mårtensson
Av föreningen vald revisor.....
BoRevision AB

Brf 39:an

Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Not 3****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	7 602	7 168
4016	Förbrukningsinventarier, fast.skötsel	10 463	7 579
4030	Sotning	998	0
4042	Hissbesiktning	1 839	1 748
4070	Snörenhållning	2 467	7 154
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	57 001	82 754
4483	Städ, Grundavtal	40 804	0
4486	Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	15 864	2 609
4487	Städ, Extradebiteringar	3 330	20 081
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		140 368	129 092

Reparationer

4110	Reparationer byggnad invändigt	556	5 734
4143	Reparationer, Ventilation	0	11 126
4144	Reparationer el	0	14 963
4146	Reparationer hissar	0	66 144
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	19 555	3 795
4160	Reparation av markytor	4 029	1 350
4180	Reparation försäkringsärende	0	37 483
4190	Reparation, övrigt	1 738	5 922
S:a Reparationer		25 878	146 517

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	43 188	46 849
S:a El		43 188	46 849

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	164 930	178 593
S:a Uppvärmning		164 930	178 593

Vatten

4330	Vatten	63 653	60 974
S:a Vatten		63 653	60 974

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	77 673	32 475
4348	Container	0	39 912
S:a Sophämtning		77 673	72 386

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	15 147	13 172
4430	Bevakningskostnader	0	2 494
4460	Kabel-TV	16 851	13 108
S:a Övriga avgifter		31 998	28 774

Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	107 596	62 804
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	1 931	13 162
S:a Förvaltningsarvoden		109 526	75 966

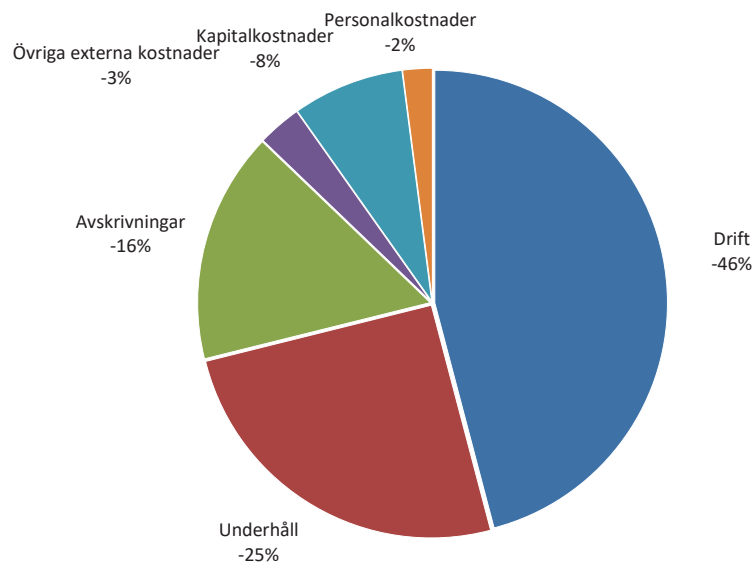
Tomträttsavgäld

4441	Tomträttsavgälder	950	0
S:a Tomträttsavgäld		950	0

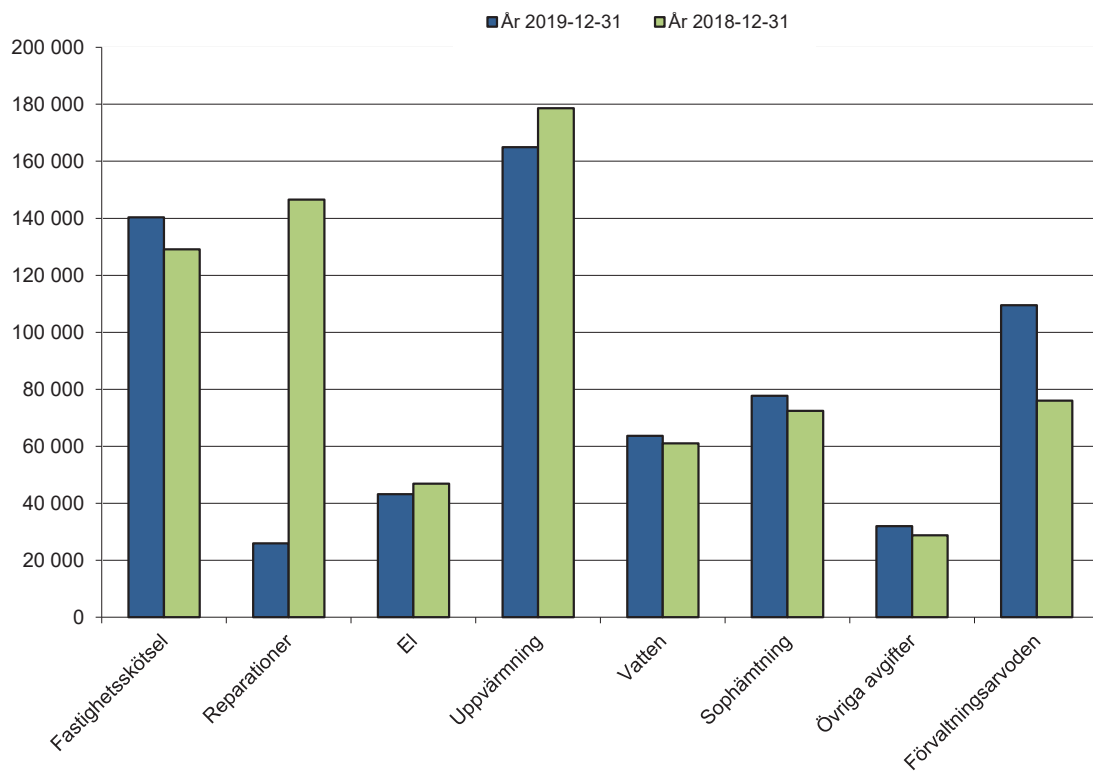
Övriga driftskostnader

5010	Lokalhyra	1 000	0
6100	Kontorsmateriel och trycksaker	2 947	2 402
6210	Telekommunikation	10 138	9 678
6230	Datakommunikation	-2 375	476
6250	Postbefordran	1 048	1 045
6420	Revisionsarvoden	11 472	11 114
6439	Serviceavtal	32 364	31 519
6552	Konsultkostnader	110 871	214 335
S:a Övriga driftskostnader		167 464	270 569

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 39:an i Göteborg, org.nr. 716408-8549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 39:an i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Revisor ej personvald

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 39:an i Göteborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 / 2020

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
David Mårtensson
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i Brf 39:an i Göteborg.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf 39:an i Göteborg för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsred i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Göteborg den / 2020

Brf 39:an i Göteborg

.....
Styrelsens ordförande