

# ÅRSREDOVISNING 2019

**Bostadsrättsföreningen Orustgatan 13**  
**Org nr 769616-4651**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning

### **Innehållsförteckning**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Noter                  | 10 |



Styrelsen för Brf Orustgatan 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

Bostadsrättsföreningen Orustgatan 13 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-21 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-09 och nuvarande stadgar 2014-06-09.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Sandarna 15:8 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2016-05-31. Fastigheten har nybyggnadsår 1946 och värdeår 1946. Byggnadens totalyta är 2 069 kvm varav 2 049 kvm är fördelade på 38 bostäder samt lokalyta om 49 kvm. Av bostadslägenheterna var 34 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

|       |       |       |      |
|-------|-------|-------|------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4rok |
| 22    | 10    | 5     | 1    |

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Anskaffningsvärde byggnad | 17 036 000 kr |
| Anskaffningsvärde mark    | 16 200 000 kr |
| Taxeringsvärde byggnad    | 19 518 000 kr |
| Taxeringsvärde mark       | 28 000 000 kr |

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

|          |               |
|----------|---------------|
| Bostäder | 47 400 000 kr |
| Lokaler  | 118 000 kr    |

Lokaler i fastigheten:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Verksamhet               | Yta    |
| Susanne Rudeke           | 20 kvm |
| Ölunds Teknik & Logistik | 14 kvm |
| Per Ståhlberg            | 15 kvm |

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

|                   |                     |        |
|-------------------|---------------------|--------|
| Lisa Lindholm     | Ordförande, ledamot |        |
| Victor Ahlström   | Ledamot             |        |
| Andreas Hylander  | Ledamot             |        |
| Johan Olsson      | Ledamot             |        |
| Carita Dennerholm | Ledamot             |        |
| Anette Ståhlberg  | Suppleant           |        |
| Marcus Holm       | Suppleant           | Avgått |
| Kristina Hagberg  | Suppleant           |        |

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

## Valberedning

Kristoffer Bäckman  
Adam Augustsson

## Revisorer

|                |                      |                              |
|----------------|----------------------|------------------------------|
| Mikael Thorell | Auktoriserad revisor | Revisionsaktiebolaget Trirev |
|----------------|----------------------|------------------------------|

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större planerade underhåll genomfördes under 2019.

## Medlemsinformation

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång | 38 |
| Antal tillkommande medlemmar               | 8  |
| Antal avgående medlemmar                   | 5  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång | 41 |

Under året har 5 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

## Föreningens ekonomi

### Arsavgifter

Den 1 januari 2019 höjdes avgiften med 3 %.

Det är planerat en höjning av avgifterna från 1 januari 2020 med 3 %.

### Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Utgående saldo på företagskonto 2019-12-31 : 547.390,25 SEK

Utgående saldo på sparkonto företag 2019-12-31: 620.330,66 SEK

Föreningens ekonomi är som helhet god.

Under 2019 amorterade föreningen 2 000 000 SEK av lån från Nordea bank, vilket då under räkenskapsåret minskat föreningens ränteutgifter samt belåningsgrad. Amorteringen gjordes med medel anförskaffade genom försäljning av tidigare hyreslägenhet.

Föreningen stod under 2019 som svarande i ett tingsrättsärende och förlikning fastställdes där föreningen betalade 340 000 SEK till kårande.

Tillkommande rättegångskostnader kunde till största del täckas av försäkring.

Föreningen har inga likviditetsproblem och väl planerad budget för 2020 är fastställd.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 457       | 1 427       | 1 348       | 821         |
| Resultat efter finansiella poster | -614        | -9 144      | -5 981      | -16 006     |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 644         | 633         | 746         | 0           |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 11 880      | 13 333      | 9 335       | 0           |
| Elkostnader/kvm totalyta          | 21          | 21          | 20          | 0           |
| Vattenkostnader/kvm totalyta      | 37          | 32          | 38          | 0           |
| Värmekostnad/kvm totalyta         | 110         | 102         | 102         | 0           |
| Soliditet (%)                     | 33,1        | 27,0        | 49,0        | 59,0        |

## Förändring av eget kapital

|                                  | Belopp vid<br>årets ingång | Förändring<br>under året | Disposition<br>enl stämma | Belopp vid<br>årets utgång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                            |                          |                           |                            |
| Inbetalda insatser               | 39 552 196                 | 1 086 378                |                           | 40 638 574                 |
| Kapitaltillskott                 | 640 000                    | -56 000                  |                           | 584 000                    |
| Upplåtelseavgifter               | 12 996 320                 | 1 363 622                |                           | 14 359 942                 |
| Uppskrivningsfond                | 31 737 603                 | -164 864                 |                           | 31 572 739                 |
| Fond för yttre underhåll         | 299 124                    | 142 554                  |                           | 441 678                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>85 225 243</b>          | <b>2 371 690</b>         |                           | <b>87 596 933</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                            |                          |                           |                            |
| Balanserat resultat              | -66 634 264                | 22 310                   | -9 143 506                | -75 755 460                |
| Årets resultat                   | -9 143 506                 | -614 132                 | 9 143 506                 | -614 132                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  | <b>-75 777 770</b>         | <b>-591 822</b>          | <b>0</b>                  | <b>-76 369 592</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>9 447 473</b>           | <b>1 779 868</b>         | <b>0</b>                  | <b>11 227 341</b>          |

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fond för yttre underhåll</b> | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
| Vid årets ingång                | 299 124        | 199 416        |
| Årets avsättning enligt stadgar | 142 554        | 99 708         |
| <b>Summa vid årets slut</b>     | <b>441 678</b> | <b>299 124</b> |

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                          | -75 777 770        |
| Förändring av uppskrivningsfond              | 164 864            |
| Årets resultat före förändring av yttre fond | -614 132           |
| Årets avsättning till yttre fond             | -142 554           |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-76 369 592</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -76 369 592        |
| <b>Summa</b>            | <b>-76 369 592</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 457 218                 | 1 426 859                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 350                       | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 457 568</b>          | <b>1 426 859</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -814 066                  | -910 971                  |
| Underhållskostnader                                                         | 4   | -249 799                  | -9 956 618                |
| Övriga externa kostnader                                                    | 5   | -509 854                  | -147 187                  |
| Personalkostnader                                                           | 6   | -61 110                   | -102 518                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7   | -170 361                  | -170 360                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 805 190</b>         | <b>-11 287 654</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-347 622</b>           | <b>-9 860 795</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |     | 0                         | 1 138 124                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -266 510                  | -420 835                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-266 510</b>           | <b>717 289</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-614 132</b>           | <b>-9 143 506</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-614 132</b>           | <b>-9 143 506</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-614 132</b>           | <b>-9 143 506</b>         |



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

32 625 542

32 795 903

##### Summa materiella anläggningstillgångar

32 625 542

32 795 903

##### Summa anläggningstillgångar

32 625 542

32 795 903

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

43 861

0

Övriga fordringar

9

51 230

148 035

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

42 637

37 274

##### Summa kortfristiga fordringar

137 728

185 309

##### Kassa och bank

Kassa och bank

11

1 167 721

1 951 829

##### Summa kassa och bank

1 167 721

1 951 829

##### Summa omsättningstillgångar

1 305 449

2 137 138

##### Summa tillgångar

33 930 991

34 933 041



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser          | 40 638 574 | 39 552 196 |
| Kapitaltillskott         | 584 000    | 640 000    |
| Upplåtelseavgifter       | 14 359 942 | 12 996 320 |
| Uppskrivningsfond        | 31 572 739 | 31 737 603 |
| Fond för yttre underhåll | 441 678    | 299 124    |

##### Summa bundet eget kapital

87 596 933

85 225 243

##### Fritt eget kapital

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat | -75 755 460 | -66 634 264 |
| Årets resultat      | -614 132    | -9 143 506  |

##### Summa fritt eget kapital

-76 369 592

-75 777 770

##### Summa eget kapital

11 227 341

9 447 473

##### Långfristiga skulder

|                                          |    |            |            |
|------------------------------------------|----|------------|------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 12 | 10 430 000 | 24 280 000 |
|------------------------------------------|----|------------|------------|

##### Summa långfristiga skulder

10 430 000

24 280 000

##### Kortfristiga skulder

|                                              |    |            |         |
|----------------------------------------------|----|------------|---------|
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     |    | 11 810 000 | 0       |
| Leverantörsskulder                           |    | 110 581    | 840 123 |
| Skatteskulder                                |    | 104 672    | 101 496 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 248 397    | 263 949 |

##### Summa kortfristiga skulder

12 273 650

1 205 568

##### Summa eget kapital och skulder

33 930 991

34 933 041



## Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01  
-2019-12-31

2018-01-01  
-2018-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-614 132

-9 143 506

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

170 361

170 360

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-443 771

-8 973 146

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-43 861

0

Förändring av kortfristiga fordringar

91 442

-144 973

Förändring av leverantörsskulder

-729 542

720 457

Förändring av kortfristiga skulder

-12 376

-1 215 695

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 138 108

-9 613 357

### Investeringsverksamheten

Likvidation av dotterbolag

0

50 000

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

50 000

### Finansieringsverksamheten

Nya lån

0

7 280 000

Amortering av lån

-2 040 000

0

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 040 000

7 280 000

### Årets kassaflöde

-3 178 108

-2 283 357

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 951 829

3 595 185

Kapitaltillskott

-56 000

640 000

Såld lägenhet

2 450 000

0

### Likvida medel vid årets slut

1 167 721

1 951 829

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader                      100 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 205 449                 | 1 153 009                 |
| Hysesintäkter bostäder         | 180 319                   | 178 313                   |
| Hysesintäkter garage/p-platser | 18 000                    | 27 000                    |
| Hysesintäkter övriga           | 53 450                    | 27 126                    |
| Fakturerade kostnader          | 0                         | 41 411                    |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 457 218</b>          | <b>1 426 859</b>          |

#### Not 3 Driftskostnader

|                        | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel      | 173 261                   | 111 074                   |
| Reparationer           | 90 856                    | 70 010                    |
| El                     | 43 977                    | 44 128                    |
| Uppvärmning            | 224 647                   | 214 452                   |
| Vatten                 | 76 450                    | 67 276                    |
| Sophämtning            | 37 233                    | 45 823                    |
| Fastighetsförsäkring   | 32 420                    | 29 424                    |
| Självrisk              | 8 900                     | 0                         |
| Övriga avgälder        | 3 946                     | 11 662                    |
| Kabel-TV               | 21 536                    | 25 090                    |
| Övriga driftskostnader | 100 840                   | 292 032                   |
| <b>Summa</b>           | <b>814 066</b>            | <b>910 971</b>            |

#### Not 4 Underhållskostnader

|                                      | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll av fastigheten             | 118 631                   | 8 593                     |
| Underhåll av maskiner/installationer | 0                         | 3 319 740                 |
| Underhåll utvändigt                  | 131 168                   | 6 628 285                 |
| <b>Summa</b>                         | <b>249 799</b>            | <b>9 956 618</b>          |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift                           | 53 506                    | 51 166                    |
| Konsultarvoden                             | 13 053                    | 61 757                    |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 5 836                     | 5 736                     |
| Bankkostnader                              | 4 286                     | 8 468                     |
| Juridiska åtgärder                         | 370 673                   | 20 060                    |
| Övriga externa tjänster                    | 1 500                     | 0                         |
| Kostnader inför upplåtelse av lägenhet     | 61 000                    | 0                         |
| <b>Summa</b>                               | <b>509 854</b>            | <b>147 187</b>            |

#### Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

|                                                                                        | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |                           |                           |
| Styrelsearvode                                                                         | 46 500                    | 78 000                    |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                | 14 610                    | 24 518                    |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>61 110</b>             | <b>102 518</b>            |

Föreningen har ingen anställd personal

#### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

|                           | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och ombyggnader | 5 497                     | 5 496                     |
| Uppskrivning byggnad      | 164 864                   | 164 864                   |
| <b>Summa</b>              | <b>170 361</b>            | <b>170 360</b>            |

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

|                                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 33 236 000        | 33 236 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>33 236 000</b> | <b>33 236 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -14 200           | -8 704            |
| Årets avskrivningar                             | -5 497            | -5 496            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-19 697</b>    | <b>-14 200</b>    |
| Ingående uppskrivningar                         | -425 897          | -261 033          |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -164 864          | -164 864          |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>-590 761</b>   | <b>-425 897</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>32 625 542</b> | <b>32 795 903</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                       | <b>16 200 000</b> | <b>16 200 000</b> |

### Not 9 Övriga fordringar

|                   | 2019-12-31    | 2018-12-31     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto       | 51 230        | 50 400         |
| Övriga fordringar | 0             | 97 635         |
| <b>Summa</b>      | <b>51 230</b> | <b>148 035</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader          | 25 029        | 20 315        |
| Förutbetalda försäkringspremier | 12 147        | 11 576        |
| Förutbetald Kabel-TV            | 5 461         | 5 383         |
| <b>Summa</b>                    | <b>42 637</b> | <b>37 274</b> |

### Not 11 Kassa och bank

|                   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Placeringskonto   | 620 331          | 1 702 449        |
| Transaktionskonto | 547 390          | 249 380          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 167 721</b> | <b>1 951 829</b> |

## Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                      | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek AB                               | 1,750          | 2021-05-19                | 5 500 000                | 5 500 000                |
| Nordea Hypotek AB                               | 0,950          | 2020-01-05                | 0                        | 5 500 000                |
| Nordea Hypotek AB                               | 1,020          | 2020-05-13                | 0                        | 4 000 000                |
| Nordea Hypotek AB                               | 0,780          |                           | 0                        | 1 000 000                |
| Nordea Hypotek AB                               | 0,630          |                           | 0                        | 1 000 000                |
| Nordea Hypotek AB                               | 1,120          | 2019-12-29                | 0                        | 2 310 000                |
| Nordea Hypotek AB                               | 1,150          | 2021-03-17                | 4 930 000                | 4 970 000                |
| <b>Summa</b>                                    |                |                           | <b>10 430 000</b>        | <b>24 280 000</b>        |
| <b>Kortfristig del av långfristig<br/>skuld</b> |                |                           | <b>11 810 000</b>        |                          |

Föreningen har tre lån som förfaller under 2020, lån på 5 500 000 kr med en ränta på 0,950 %, lån på 4 000 000 kr med en ränta på 1,020 % samt lån på 2 310 000 kr med en ränta på 1,120 %. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför förfallodagen.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 110 838        | 55 102         |
| Löner och sociala avgifter      | 61 110         | 102 508        |
| El                              | 5 395          | 5 752          |
| Värme                           | 31 388         | 34 251         |
| Vatten                          | 7 184          | 6 081          |
| Sophämtning                     | 2 398          | 3 171          |
| Städning                        | 3 937          | 2 975          |
| Extern revisor                  | 8 781          | 10 600         |
| Räntekostnader                  | 17 366         | 43 509         |
| <b>Summa</b>                    | <b>248 397</b> | <b>263 949</b> |

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen undersöker möjligheten kring att byta tak och måla fasad under kommande räkenskapsår. Dock inte planderad än pga oklarheter kring kostnadsbild samt finansiering.

Föreningen byter i april 2020 ekonomisk förvaltare.

## Not 15 Ställda säkerheter

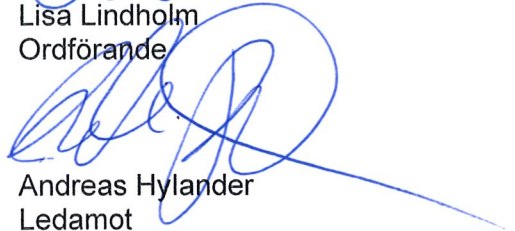
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 23 310 000        | 23 310 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>23 310 000</b> | <b>23 310 000</b> |

Göteborg den 23/4-2020



Lisa Lindholm  
Ordförande



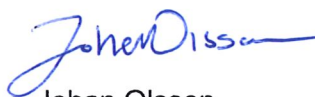
Andreas Hylander  
Ledamot



Carita Dennerholm  
Ledamot

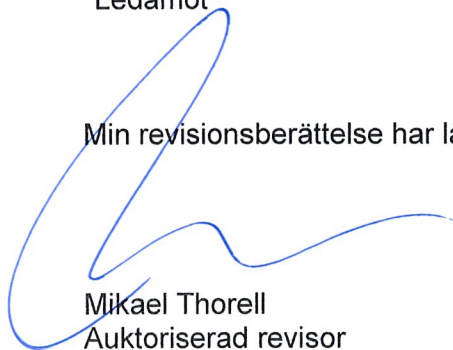


Victor Ahlström  
Ledamot



Johan Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4-2020



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orustgatan 13, org.nr 769616-4651

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orustgatan 13 för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### 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

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 fel, 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 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 mina 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. 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.

## Revisionsaktiebolaget Trirév

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: [info@trirev.se](mailto:info@trirev.se)  
[www.trirev.se](http://www.trirev.se)



## 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 Orustgatan 13 för år 2019 samt av förslaget till behandling 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 behandling av föreningens 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.

Jonsöred den

28/4-2020

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor