

ÅRSREDOVISNING
BRF Trädriket 1 2020



nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF TRÄDRIKET 1!

Ni är 91 bostadsrätter som alla förenas i Brf Trädriket 1. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2020 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2020 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Trädriket 1.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för

Brf Trädriket 1

769625-7380

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trädriket 1, 769625-7380 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår en kollektiv försäkring för medlemmarnas bostäder samt en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2013-01-14
Ekonomiska planen registrerades	2015-01-28
Stadgarnas registrerades	2018-10-04

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter	Roll
Sofia Enander	Ordförande
Ulf Bjerstaf	Ledamot
Harri Preenja	Ledamot
Rebecca Swerre	Ledamot
Adrian Edgren	Ledamot

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-06-14. På stämman deltog 18 medlemmar som representerade 17 lägenheter.

Revisorer

Vald revisor är Magnus Emilsson från BoRevision.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kvillebäcken 76:3 i Göteborg kommun.

På fastigheten är ett flerbostadshus innehållande 91 lägenheter uppfört.
Total boarea uppgår till 5 141 kvm. Förråd finns till samtliga lägenheter.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
10	57	24	0	0	0	91

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

International NordicLife Förvaltning AB

Teknisk förvaltning (omfattande fastighetsservice,
fastighetsjour mm)

International NordicLife Förvaltning AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	130 medlemmar
Vid årets slut	135 medlemmar
Antal överlåtelse under året	14 lägenheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om -86 750 kr (123 798 kr). Av dessa utgör avskrivningar 1 871 390 kr (1 871 390 kr), vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 1 420 520 kr (529 000 kr) på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 57 421 000 kr (58 841 520 kr), varav 883 406 kr beräknas amorteras under 2021.

Tekniskt underhåll:

Styrelsen har under året genom ombud upprättat energideklaration och genomfört OVK-besiktning samt filterbyten i samtliga lägenheter samt i förenings ventilationsaggregat för källare/garage. Nästa tidpunkt för OVK, obligatorisk ventilationskontroll är 2023. Varje lägenhet ansvarar dock för filterbyten i lägenhet samt aggregaten. Lämpligt är att vid normal användning byta minst var 18:e månad.

Derome har testat 3 infattningar av lägenhetsdörrar och utfallet är gott. Alla lägenhetsdörrar planeras vara klara 2021.

Ordförande har ordet:

Föreningens nya förvaltare NordicLife, har under året tillsammans med styrelsen upparbetat rutiner för ett effektivt samarbete. Klara, tydliga rutiner är målsättningen. Föreningens medlemmar ska ha en god service till låg kostnad är styrelsens målsättning.

Styrelsen håller föreningens hemsida uppdaterad och är informationskälla till medlemmarna.

Dock är det fortfarande många mailkontakter med styrelsen som skulle kunna avklarats genom hemsidans information.

Föreningens bubbelpool har sålts. Bastugruppen ska till nästa årsstämma precisera en bastubyggnation med kostnadsbudget. Ett bordtennisbord har inköpts och placerats i cykelrum JRP 1 att disponeras av föreningens medlemmar.

Orangeriet, föreningens gårdshus, har fått nya enklare bokningsregler och kostnaden för medlem att hyra har sänkts.

Styrelsen har inhämtat offerter på laddplatser i garaget och kommer till nästa årsstämma att presentera informationen.

Underlag för uppsättning av grindar till gården har efter kontakter med SBK gjorts av NordicLife. Vi väntar besked från SBK för vår vidare upphandling.

Styrelsen har fortsatt sin ambition att amortera utöver plan på föreningens lån. Denna ambition fortsätter för nästa år om resultatet medger.

Konton och bankgiro hos SHB är avslutade och all likvidhantering sker idag via våra klientmedelskonton hos NordicLife.

Under början av nästa år ska styrelsen omförhandla vårt stora lån hos SHB. Prognos att räntan ska kunna sänkas är god.

Genomgång av föreningens avtal med olika leverantörer har gett positivt resultat och fortsätter enligt plan.

Omtaxering av lokal till lägenhet har NordicLife att utföra på uppdrag av styrelsen. Föreningen har därefter 91 bostadslägenheter.

Underhållsplanen har följts och besiktning av våra sedumtak har utförts av Nordic. Taken befanns vara i god kondition och har gödslats enligt skötselplan. Hängrännor har rensats från takmaterial och är nu i god kondition.

Planerat underhåll kommer att fortsätta under 2021 av mer rutinartad karaktär. Oljning av trä pågården samt lagning av puts på grunden samt lackning av vissa träpartier runt fönster på bottenvåning.

Eventuell akrylatbehandling av cementgolv i källare och garage.

Antal överlåtelser under året har varit 14.

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens årsstämma hölls digitalt via zoom 14 juni 2020 med 17 lägenheter representerade

Vårt dotterbolag, Rundbäck Fastighets AB, handhar uthyrning av platser i garaget och där är för närvarande lång kö till bilplatser. Styrelsen har beslutat att varje lägenhet endast kan ha 1 plats för att rimlig rättvisa ska kunna uppnås.

Uppdatering av fjärrkontroller och depositioner till dem har gjorts. Förbättringar av rutiner vid p-platshantering har gjorts, bl a handhar nu NordicLife kölistan.

Bästa hälsningar,
Sofia Enander

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	139 358 100			139 358 100
Upplåtelseavgifter	26 596 900			26 596 900
Fond för yttre underhåll enl. not	1 906 428	800 000		2 706 428
Summa bundet kapital	167 861 428	800 000		168 661 428
Ansamlad vinst / förlust	-2 595 349	-800 000	123 798	-3 271 551
Årets resultat	123 798	-86 750	-123 798	-86 750
Balanserat resultat	-2 471 551	-886 750	-	-3 358 301
Summa eget kapital	165 389 877	-86 750	-	165 303 127

Fond för yttre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	1 906 428	1 214 850
Avsättning yttre fond	800 000	800 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-	-108 422
	2 706 428	1 906 428

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 333 694	4 628 582	4 571 743	4 347 130
Resultat efter finansiella poster	-86 750	123 798	-62 475	159 324
Soliditet, %	74	74	73	72

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ingående balans	-2 471 551
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
årets resultat	-86 750
Totalt	-3 358 301
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	-3 358 301
Summa	-3 358 301

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 333 694	4 521 737
Övriga rörelseintäkter		35 946	106 845
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 369 640	4 628 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 524 234	-1 467 877
Övriga externa kostnader	4	-215 136	-256 779
Personalkostnader	5	-79 834	-90 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 871 390	-1 871 390
Summa rörelsekostnader		-3 690 594	-3 686 636
Rörelseresultat		679 046	941 946
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 796	-818 148
Summa finansiella poster		-765 796	-818 148
Resultat efter finansiella poster		-86 750	123 798
Resultat före skatt		-86 750	123 798
Årets resultat		-86 750	123 798

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7,16	221 367 369	223 238 759
Summa materiella anläggningstillgångar		221 367 369	223 238 759
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		221 417 369	223 288 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 412	223 293
Övriga fordringar	9	1 493 965	53 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	203 306	167 426
Summa kortfristiga fordringar		1 699 683	443 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	-	1 133 300
Summa kassa och bank		-	1 133 300
Summa omsättningstillgångar		1 699 683	1 577 186
SUMMA TILLGÅNGAR		223 117 052	224 865 945

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 955 000	165 955 000
Fond för yttre underhåll		2 706 428	1 906 428
Summa bundet eget kapital		168 661 428	167 861 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 271 551	-2 595 349
Årets resultat		-86 750	123 798
Summa fritt eget kapital		-3 358 301	-2 471 551
Summa eget kapital		165 303 127	165 389 877
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16 12,13	26 359 150	40 142 250
Summa långfristiga skulder		26 359 150	40 142 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13 12	31 062 250	18 699 000
Leverantörsskulder		64 392	125 497
Skatteskulder	14	-	2 427
Övriga skulder		6 283	251 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	321 850	255 827
Summa kortfristiga skulder		31 454 775	19 333 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 117 052	224 865 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 429 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 900 876	3 877 091
Hysesintäkter	11 810	39 491
Hysesintäkter parkering	380 252	352 037
Förråd	12 370	-
Vattendebitering	20 601	167 078
Övriga intäkter	43 731	86 040
Summa	4 369 640	4 521 737

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	88 914	86 825
Fjärrvärme	246 966	311 101
Vatten	132 087	125 785
Renhållning	172 679	156 721
Övriga driftkostnader	-	5 156
	<u>640 646</u>	<u>685 588</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / Lokalvård	255 312	207 889
Kabel-TV och Internet	275 864	276 120
Fastighetsförsäkringar	68 608	42 246
Bevakning	2 365	-
Övriga avtal	11 520	-
	<u>613 669</u>	<u>526 255</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	31 431	-
Reparation av bostäder	3 365	3 365
Reparation av lokaler	-	4 002
Reparation av gemensamma utrymmen	6 556	2 921
Reparation av installationer	130 275	102 106
Reparation av huskropp utvändigt	42 335	1 113
Reparation av markytor	30 048	-
Reparation av garage och p-platser	1 609	5 875
	<u>245 619</u>	<u>119 382</u>
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	-	45 055
Planerat underhåll garage och p-platser	-	63 367
Fastighetsskatt	24 300	28 230
	<u>24 300</u>	<u>136 652</u>
Summa	<u>1 524 234</u>	<u>1 467 877</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision	14 250	13 875
Ekonomisk förvaltning	97 878	110 784
Konsultarvode	3 750	-
Förbrukningsmaterial	3 945	16 979
Kontorsmaterial	1 715	-
Bankkostnader	5 129	4 072
Telefon	2 250	-
Porto	220	3 275
Föreningsstämma	-	5 302
Advokat- och rättegångskostnader	68 438	1 336
Driftsuppföljning/elavläsning	-	31 448
Pantsättningsavgift	-	24 180
Överlåtelseavgift	-	24 402
Övriga administrativa kostnader	14 624	13 691
Övriga kostnader	2 937	7 435
	215 136	256 779

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:	2 200	-
Styrelsearvode	67 332	70 000
Lagstadgade sociala avgifter	10 302	20 590
Summa	79 834	90 590

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	1 871 390	1 871 390
Summa	1 871 390	1 871 390

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	231 800 000	231 800 000
	<u>231 800 000</u>	<u>231 800 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 561 241	-6 689 851
- Årets avskrivning enligt plan	-1 871 390	-1 871 390
	<u>-10 432 631</u>	<u>-8 561 241</u>
Redovisat värde vid årets slut	221 367 369	223 238 759
I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med	44 661 000	44 661 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	95 750 000	95 750 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	45 073 000	45 073 000
	<u>140 823 000</u>	<u>140 823 000</u>
Summa taxeringsvärde	140 823 000	140 823 000

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Rundbäck Fastighets AB, 769625-7380, Göteborg	500	100	50 000
			<u>50 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
- Klientmedelskonto hos förvaltare	1 100 510	-
- Skattekonto	-	109
- Skattefordran	1 572	-
- Kortfristig fordran mot Rundbäck Fastighet AB	391 883	-
- Balkonginglasning	-	53 058
	<u>1 493 965</u>	<u>53 167</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
- Förutbetalda försäkringspremie	19 216	10 960
- Förutbetalda kostnader	184 090	95 166
- Upplupna hyresintäkter	-	61 300
Redovisat värde vid årets slut	203 306	167 426

Not 11 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	-	1 133 300
	-	1 133 300

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
Stadshypotek - lån 590482	0,92%	17 279 150	18 170 000	2024-06-01
Stadshypotek - lån 503551	1%	9 080 000	9 080 000	2023-06-01
		26 359 150	27 250 000	

Not 13 Kortfristiga skulder

	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
Stadshypotek - lån 261567	1,7%	31 062 250	31 591 250	2021-03-01
		31 062 250	31 591 250	

Ovanstående lån löper för närvarande med 90 dagars intervaller. Därmed ska dessa hanteras som kortsiktiga enligt gällande redovisningsregler. Föreningen har för närvarande inte någon avsikt att amortera lånen i sin helhet inom de kommande åren.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 53 867 900 kr.

Not 14 Beräknad fastighetsskatt

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskatt tidigare år	2 427	4
Betald F-skatt (preliminärskatt)	-	2 423
	2 427	2 427

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	-	37 668
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-	11 835
Revisionsarvode	14 000	13 750
Upplupna driftkostnader	56 365	97 139
Upplupen räntekostnad	70 369	91 385
Övriga upplupna kostnader	-	4 050
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	181 116	-
	321 850	255 827

Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	66 000 000	66 000 000

Underskrifter

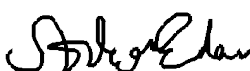
Göteborg den 2021-04-30


Sofia Enander
Sofia Enander
Ordförande

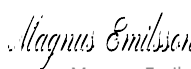

Ulf Bjerstaf
Ulf Bjerstaf
Ledamot


Harri Preenja
Harri Preenja
Ledamot


Rebecca Swerre
Rebecca Swerre
Ledamot


Adrian Edgren
Adrian Edgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-03


Magnus Emilsson
BoRevision AB
Magnus Emilsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trädriket 1, org.nr. 769625-7380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädriket 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trädriket 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 2021-05-03

Magnus Emilsson

.....Magnus.Emilsson.....

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.
Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se