

# Årsredovisning 2022

BRF ÄLVDANSEN I GÖTEBORG

769630-0867



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄLVDANSEN I GÖTEBORG

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2015-05-20

Ekonomisk plan registrerades år 2015-09-29

Föreningens stadgar registrerades år 2015-05-20

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Lilleby 3:42 och Lilleby 3:44. Fastigheternas värdeår är 2008 och 2011. Byggnaderna anskaffades 2015-10-06. Byggnadernas totalyta enligt taxeringsvärdet är 1 860 kvm fördelat på 28 lägenheter. Av dessa lägenheter är 25 st upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Nybyggnadsår: 2008 och 2011

Värdeår 2008 och 2011

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

## BOSTADSLÄGENHETER

### UPPLÅTNA MED BOSTADSRÄTT

	Antal	Total yta kvm
2 rok	13	826
3 rok	7	490
4 rok	4	356
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>1672</b>

## BOSTADSLÄGENHETER

### UPPLÅTNA MED HYRESRÄTT

	Antal	Total yta kvm
2 rok	2	118
3 rok	1	70
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>188</b>

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

David Gillemo	Ordförande
Björn Mikael Garding	Styrelseledamot
Caroline Malmquist	Styrelseledamot
Martina Elf	Styrelseledamot
Ann-Sofie Hedin	Suppleant
Lars-Göran Brandt	Suppleant

## FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## REVISORER

Mikael Thorell	Revisor
----------------	---------

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Service av element och pannor (byte av cirkulationspump)

Utbyte av värmepump

Ommålning av soprum och förråd

Upplåtelse av lägenhet nr 99 som bostadsrätt

Föreningen har gjort en extraamortering om 2 000 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 544	1 525	1 515	1 564
Resultat efter fin. poster, tkr	-38	-181	195	414
Soliditet, %	21	12	12	3
Elkostnader/kvm totalyta	88	78	48	62
Vattenkostnader/kvm totalyta	41	34	28	33
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	698	721	710	714
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 036	13 265	15 518	17 964

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 843 750	-	1 487 500	41 331 250
Upplåtelseavgifter	1 087 500	-	1 287 500	2 375 000
Fond, yttre underhåll	224 500	-	-224 500	0
Balanserat resultat	-37 571 061	-180 962	224 500	-37 527 523
Årets resultat	-180 962	180 962	-37 881	-37 881
<b>Eget kapital</b>	<b>3 403 727</b>	<b>0</b>	<b>2 737 119</b>	<b>6 140 846</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-37 527 523
Årets resultat	-37 881
Totalt	<b>-37 565 404</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	59 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-215 000
Balanseras i ny räkning	-37 409 904
	<b>-37 565 404</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 543 828	1 524 729
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 543 828</b>	<b>1 524 729</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-816 394	-1 103 227
Övriga externa kostnader	7	-212 548	-107 902
Personalkostnader	8	-80 324	-60 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-214 668	-214 665
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 323 934</b>	<b>-1 486 722</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>219 894</b>	<b>38 007</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 550	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-259 325	-218 969
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 775</b>	<b>-218 969</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-37 881</b>	<b>-180 962</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-37 881</b>	<b>-180 962</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	27 148 102	27 362 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 148 102</b>	<b>27 362 770</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>27 148 102</b>	<b>27 362 770</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 675	14 794
Övriga fordringar	11	772	37 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 155	47 367
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 602</b>	<b>99 906</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 746 787	1 072 039
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 746 787</b>	<b>1 072 039</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 820 389</b>	<b>1 171 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 968 491</b>	<b>28 534 715</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		43 706 250	40 931 250
Fond för yttre underhåll		0	224 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 706 250</b>	<b>41 155 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-37 527 523	-37 571 061
Årets resultat		-37 881	-180 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-37 565 404</b>	<b>-37 752 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 140 846</b>	<b>3 403 727</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 000 000	16 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 386 500	8 672 500
Leverantörsskulder		83 004	52 732
Skatteskulder		80 466	75 086
Övriga kortfristiga skulder		2 142	3 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	275 533	327 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 827 645</b>	<b>9 130 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 968 491</b>	<b>28 534 715</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Älvdansen i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad      100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	336 054	357 216
Hysesintäkter, p-platser	7 000	4 800
Årsavgifter, bostäder	1 167 829	1 162 760
Övriga intäkter	32 945	-47
<b>Summa</b>	<b>1 543 828</b>	<b>1 524 729</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	0	8 648
Fastighetsskötsel	24 214	73 428
Snöskottning	19 620	65 532
Övrigt	46 312	46 412
<b>Summa</b>	<b>90 146</b>	<b>194 020</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	0	95 693
El	16 283	5 937
Reparationer	45 000	0
Tvättstuga	0	12 553
VA	72 109	247 243
Värme	199 703	165 445
Övriga gemensamma utrymmen	0	27 010
<b>Summa</b>	<b>333 095</b>	<b>553 881</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	163 129	144 674
Sophämtning	68 004	67 302
Vatten	76 580	63 901
<b>Summa</b>	<b>307 713</b>	<b>275 877</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	9 764	8 588
Fastighetsförsäkringar	33 142	32 927
Fastighetsskatt	42 534	37 934
<b>Summa</b>	<b>85 440</b>	<b>79 449</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	13 271	2 617
Kameral förvaltning	63 064	63 065
Revisionsarvoden	17 104	31 656
Övriga förvaltningskostnader	119 109	10 564
<b>Summa</b>	<b>212 548</b>	<b>107 902</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	19 124	8 328
Styrelsearvoden	61 200	52 600
<b>Summa</b>	<b>80 324</b>	<b>60 928</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	259 123	218 895
Övriga räntekostnader	202	74
<b>Summa</b>	<b>259 325</b>	<b>218 969</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	28 660 188	28 660 188
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 660 188</b>	<b>28 660 188</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 297 418	-1 082 753
Årets avskrivning	-214 668	-214 665
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 512 086</b>	<b>-1 297 418</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>27 148 102</b>	<b>27 362 770</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 193 707</i>	<i>7 193 707</i>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	27 800 000
Taxeringsvärde mark	9 640 000	12 120 000
<b>Summa</b>	<b>44 640 000</b>	<b>39 920 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	772	37 745
<b>Summa</b>	<b>772</b>	<b>37 745</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	950	952
Försäkringspremier	32 552	30 183
Förvaltning	16 346	16 232
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 307	0
<b>Summa</b>	<b>53 155</b>	<b>47 367</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-03-28	1,47 %	6 386 500	8 672 500
SEB	2026-03-28	0,99 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2024-03-28	0,72 %	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>22 386 500</b>	<b>24 672 500</b>
Varav kortfristig del			6 386 500	8 672 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Förväntad skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen, justerat för kommande amorteringar, uppgår till en summa av 20 956 500 kr. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför aktuell förfallodag.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	9 548	31 544
Förutbetalda avgifter/hyror	123 789	127 382
Sociala avgifter	25 639	22 434
Styrelsearvode	71 400	71 400
Utgiftsräntor	7 414	2 889
Vatten	18 512	10 718
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 231	45 652
<b>Summa</b>	<b>275 533</b>	<b>327 019</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 500 000	30 500 000
<b>Summa</b>	<b>30 500 000</b>	<b>30 500 000</b>

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Föreningen har beslutat att från och med 2023-08-01 höja avgiften med 2%.

Ett flertal laddstolpar kommer installeras.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
David Gillemo  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Björn Mikael Garding  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Caroline Malmquist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Martina Elf  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvdansen i Göteborg, org.nr 769630-0876.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvdansen i Göteborg för år 2022.

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 2022 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 3. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75



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 Älvdansen i Göteborg för år 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 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)