

Årsredovisning
för
Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden
769607-3522

Räkenskapsåret

2024

Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden
Org nr 769607-3522

Styrelsen för Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen.

Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsrättsförening en IL 1999:1229 och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2001-07-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-17

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-04-26

Föreningen har sitt säte i Göteborg

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Kerstin Tengberg	Ordförande
Lars Forsman	Styrelseledamot
Sara Arturén	Styrelseledamot
Sidse Pedersen	Styrelseledamot
Sofia Löfstrand	Styrelseledamot
Håkan Stenmark	Suppleant
Johanna Franzén	Suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit femton stycken protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

HMN Revisorer KB Huvudansvarig Håkan Mårtensson

Valberedning

Ann-Kristin Mebius-Schröder, Janja Utkovic och Cecilia Ommundsen.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sannegården 28:32 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus i sju våningar omfattande 59 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadarea om 4 586 kvm samt en föreningslokal om 61 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningarna Sannegården ga:2, Sannegården ga:4 och Sannegården ga:10. Gemensamhetsanläggningarna avser kaj och tillhörande bryggor, förankringsanordningar för kajen, ytterbelysning, förbindelse mellan kajer och lokalgata (Styrfarten), park, dagvattenledning med brunnar, kommunikationsytor, planteringar, närparkering, sopsugsterminal med ledningar. Dessa anläggningar förvaltas av Eriksbergs Samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 10% i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:8. Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsdäck samt markparkering i närområdet. Anläggningen förvaltas av Sköljestensgränden Samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 50% i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:21 som har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheten Sannegården 28:13 gemensamma behov av parkeringsplatser och soprum. Under gården på fastigheten Sannegården 28:13 finns ett parkeringsdäck innehållande 60 p-platser för de två föreningarna. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Fyrvaktarens Samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rokv	7
	2 rok	36
	3 rok	8
	4 rok	8

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Nabo Group AB.

På grund av regelverk från 1 januari 2014 (sk K2- och K3 regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen sökt och fått bygglov för inglasning av balkongerna som vetter mot Östra Eriksbergsgatan. Däremot ingår inte inglasning på taklägenheterna, våning 7, i detta bygglov.

Under våren genomfördes en inventering av problem med drag i samtliga lägenheter. De flesta brister som rapporterades ligger på den enskildes ansvar att åtgärda. Det handlar om byte av tätningslister, justering av handtag, gångjärn mm. Det fanns dock några uppenbara problem som styrelsen tagit med i sin åtgärdsplan.

LF
N

På årsstämman i juni fick styrelsen i uppdrag att ta fram förslag på nya stadgar. Nuvarande stadgar behövde uppdateras i linje med nya lagar och andra förändringar som skett sedan senaste uppdateringen. Stadgarna ska vara i linje med praxis för bostadsrättsföreningar och tydligt klargöra ansvarsfördelningen mellan föreningen och den enskilde medlemmen. Dessutom ska stadgarna ge föreningen möjlighet att vid behov kunna besluta om gemensam renovering som den enskilde medlemmen har underhållsansvar för.

Under sommaren valde Älven Fastighetsutveckling AB att avsluta sitt uppdrag hos oss. Styrelsen beslutade då att teckna avtal med GUAB AB för underhåll av fastigheten.

I linje med vår underhållsplan har styrelsen anlitat QSEC för att genomföra en värmejustering. Värmepumpen har bytts ut, samtliga radiatorer i huset har uppgraderats med nya ventiler och termostater och en injustering av systemet har genomförts. En slutgiltig kontrollmätning av systemet görs i mars 2025. I samband med värmejusteringen beslutade styrelsen också att byta ut fastighetens pump för varmvattnet (VVC). Förhoppningsvis kommer detta också innebära ett jämnare flöde av varmvattnet i huset.

Installationen av laddboxar i vårt gemensamägda garage med Brf Fyrtornen blev klart under året och nu finns det laddbox vid varje parkeringsplats.

Styrelsen beslutade att genomföra en avgiftshöjning från och med 1 juli 2024 med avsikt att stärka föreningens kassaflöde.

Verksamhet under det kommande året

En extra föreningsstämma hölls den 29 januari 2025 för ett första beslut om styrelsens förslag till nya stadgar. Stämman röstade enhälligt ja till de nya stadgarna. För att vinna laga kraft, behöver förslaget tas upp till beslut på ytterligare en stämma, vilket blir på årsstämman i juni.

Styrelsen arbetar vidare med underhållsplanen med att prioritera åtgärder att genomföra under året. Närmast på prioriteringslistan står:

- Avsluta värmejusteringen och genomföra kontrollmätning av inomhusklimatet.
- Tvätt av fasaden samt målning, rengöring av balkongplattor och räcken samt vissa mindre plåtarbeten på fasaden.
- Byte av samtliga armaturer som ännu inte har LED-lampor.
- Byte av rökgasfläktar i eldstäderna.

Svenska UMTS AB har sagt upp hyresavtalet för masten som de haft placerad på vår fastighet. Kontraktet avslutas 2026-06-30. Det betyder också att vi tyvärr förlorar hyresintäkten vi haft från och med halvåret 2026.

Mot bakgrund av det fortsatt relativt höga ränteläget tillsammans med höjda avgifter för bl.a. fjärrvärme, vatten och avfall, beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 5% från den 1 april 2025.

LF
Ar

Upplysning om negativt resultat

Föreningen styr verksamheten genom kassaflödet. Kassaflöde under verksamhetsåret var negativt beroende på ett påbörjat större underhållarbete i linje med underhållsplanen. Medel för underhållet finns avsatta i underhållsfonden. Styrelsen har även beslutat om en avgiftshöjning från 1 april 2025.

Medlemsinformation

Samtliga 59 bostadsrätter var upplåtna till 90 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 82 medlemmar vid årets utgång.

Under året har 7 (7) överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 256 795	3 163 794	3 149 579	3 448 474
Resultat efter finansiella poster	-895 181	- 637 093	336 429	- 78 411
Soliditet i %	65	65,0	65,0	64,8
Yttre fond, kr	2 306 650	2 190 650	2 074 650	1 958 650
Taxeringsvärde, kkr	150 619	150 619	150 619	143 670
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	690	673	673	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	86,4	94,3	95,8	88,2
Skuldsättning per kvm bostadsyta, kr	8 349	8 349	8 349	8 349
Skuldsättning per kvm totalyta	8 239	8 239	8 239	8 239
Genomsnittlig skuldränta, %	4,18	3,48	0,58	1,02
Belåningsgrad, %	37,3	37,3	37,3	37,0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	103	96	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	24	24
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	15	24	14
Sparande per kvm totalyta, kr	0	29	239	150
Energikostnad per kvm totalyta, kr	155	144	144	144
Räntekänslighet, %	12,1	12,4	12,4	

Definitioner:

Soliditet i %: Justerat eget kapital/ totalt kapital

Belåningsgrad i %: Fastighetslån/ bokfört värde för byggnad och mark

Genomsnittlig skuldränta i %: Räntekostnader/ fastighetslån

Skuldsättning: räntebärande skulder/kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta

Sparande: (årets resultat + avskrivningar + kostnadsbokfört planerat underhåll)/totalyta

Energikostnad: (kostnad för el + vatten + värme) /totalyta

Räntekänslighet: räntebärande skulder/ett års årsavgifter

Totalyta: bostadsyta + lokalyta

Energikostnad – (kostnad för el + vatten + värme)

Årsavgifter – alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen

LF
M

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disp av föregående års resultat	Disp av övriga poster	2024-12-31
Insatser	66 679 000	-	-	66 679 000
Upplåtelseavgifter	1 288 000	-	-	1 288 000
Fond, yttre underhåll	2 190 650	-	116 000	2 306 650
Balanserat resultat	2 315 862	- 637 093	- 116 000	1 562 769
Årets resultat	- 637 093	637 093	- 895 181	- 895 181
Eget kapital	71 836 419	0	- 895 181	70 941 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat vinst	1 562 769
Årets resultat	- 895 181
	667 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till underhållsfond avsätts	116 000
Balanseras i ny räkning	551 588
	667 588

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

df

m

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 256 795	3 163 794
Rörelseintäkter	3	406 287	121 842
Summa rörelseintäkter		3 663 082	3 285 636
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	- 1 130 965	- 830 896
Driftskostnader	5	- 885 834	- 811 926
Förvaltningskostnader	6	- 212 836	- 197 734
Personalkostnader	7	- 138 600	- 126 112
Avskrivningar		- 773 256	- 773 256
Summa rörelsekostnader		- 3 141 491	- 2 739 924
Rörelseresultat		521 591	545 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter		181 779	150 365
Räntekostnader		- 1 598 551	- 1 333 170
Summa finansiella poster		- 1 416 772	- 1 182 805
Resultat efter finansiella poster		- 895 181	- 637 093
Årets resultat		- 895 181	- 637 093

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	101 286 078	102 014 766
Maskiner och inventarier	9	160 032	204 600
Konst	10	123 750	123 750
Pågående projekt		410 223	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 980 083	102 343 116
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3 275 000	3 300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 275 000	3 300 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 255 083	106 643 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		19 992	15 715
Övriga fordringar	12	600	1 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	170 429	80 321
Summa kortfristiga fordringar		191 021	97 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 560 835	5 193 043
Summa kassa och bank		4 560 835	5 193 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 751 856	5 290 387
SUMMA TILLGÅNGAR		110 006 939	110 933 503

LF
mu

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 967 000	67 967 000
Underhållsfond		2 306 650	2 190 650
Summa bundet eget kapital		70 273 650	70 157 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 562 769	2 315 862
Årets resultat		- 895 181	- 637 093
Summa fritt eget kapital		667 588	1 678 769
SUMMA EGET KAPITAL		70 941 238	71 836 419
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	38 287 729	38 287 729
Summa långfristiga skulder		38 287 729	38 287 729
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 648	86 420
Skatteskulder		10 528	115 812
Övriga kortfristiga skulder		19 000	75 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	633 796	531 698
Summa kortfristiga skulder		777 972	809 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 006 939	110 933 503

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Likvida medel vid årets början	5 193 043	4 819 313
Rörelseresultat	521 591	545 712
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	773 256	773 256
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 294 847	1 318 968
Erhållen ränta	173 924	152 660
Erlagd ränta	- 1 654 756	- 1 190 367
Erhållen utdelning	3 879	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	- 182 106	281 261
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) i kortfristiga fordringar	- 89 702	119 752
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	24 823	- 127 284
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	- 64 879	- 7 532
Investeringar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 410 223	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	- 410 223	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (-), minskning (+) av långfristiga fordringar	25 000	100 000
Ökning (+), minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25 000	100 000
Årets kassaflöde	- 632 208	373 729
Likvida medel vid årets slut	4 560 835	5 193 043

LF
M

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10), årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Maskiner och inventarier	20 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter medlemmar	3 164 370	3 087 144
Hysesintäkter garage och parkering	80 425	64 650
Hysesintäkter förråd	12 000	12 000
Summa	3 256 795	3 163 794

LF
M

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet	28 465	30 700
Pantförskrivningsavgifter	8 547	2 625
Överlåtelseavgifter	11 224	7 773
Övriga intäkter	57 390	62 445
Elstöd	0	18 299
Försäkringsärende	300 661	0
Summa	406 287	121 842

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt/-avgift	112 365	109 946
Fastighetsförsäkring	64 826	57 949
Reparationer o underhåll fastighet	271 373	322 533
Fastighetsskötsel	188 030	160 489
Väghållning/snöröjning	20 488	11 243
Bredband/TV	173 432	168 736
Försäkringsärende	300 451	0
Summa	1 130 965	830 896

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
El	68 810	72 146
Fjärrvärme	512 861	478 180
Vatten/avlopp	140 427	118 860
Sophämtning	6 366	6 478
Samfällighetsföreningar	157 370	136 262
Summa	885 834	811 926

Not 6 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	82 646	77 583
Konsultarvoden	0	0
Revisionsarvoden	40 031	40 579
Övriga förvaltningskostnader	90 159	79 572
Summa	212 836	197 734

Not 7 Arvode och sociala kostnader

	2024	2023
Arvode styrelse	114 600	105 000
Sociala kostnader	24 000	21 112
Summa	138 600	126 112

Handwritten signature

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	114 073 773	114 073 773
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 073 773	114 073 773
Ingående ackumulerad avskrivning	- 12 059 007	- 11 330 319
Årets avskrivning	- 728 688	- 728 688
Utgående ackumulerad avskrivning	- 12 787 695	- 12 059 007
Utgående redovisat värde enligt plan	101 286 078	102 014 766
I utgående restvärde ingår mark med	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 019 800	93 019 800
Taxeringsvärde mark	57 599 700	57 599 700
Summa	150 619 500	150 619 500

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	604 003	604 003
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	604 003	604 003
Ingående ackumulerad avskrivning	- 399 403	- 354 835
Avskrivningar	- 44 568	- 44 568
Utgående ackumulerad avskrivning	- 443 971	- 399 403
Utgående restvärde enligt plan	160 032	204 600

Not 10 Konst

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	123 750	123 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 750	123 750
Utgående redovisat värde	123 750	123 750

Not 11 Fordran långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Fyrvaktarens Samfällighetsförening	3 275 000	3 300 000
Summa	3 275 000	3 300 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	600	1 308
Övriga fordringar	0	0
Summa	600	1 308

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bredband/TV	37 709	35 298
Försäkringspremier	28 085	25 514
Förvaltning	6 995	6 887
Inkomsträntor	7 143	3 167
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 497	9 455
Summa	170 429	80 321

Not 14 Fastighetslån

	Räntesats % ränteändring	Datum för	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Långivare				
Stadshypotek	4,63	2024-03-01	0	38 287 729
Stadshypotek	2,91	2025-03-01	38 287 729	0
Summa			38 287 729	38 287 729

Om femår beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 287 729 kr. Lån med
slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	7 111	7 681
Förutbetalda avgifter/hyror	279 339	265 012
Styrelsearvode	114 600	0
Sociala avgifter	24 000	0
Fjärrvärme	67 960	70 885
Utgiftsräntor	86 598	142 803
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 188	45 317
Summa	633 796	531 698

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 823 000	45 823 000
Summa	45 823 000	45 823 000

LF M

Göteborg 2025-04-28


Kerstin Tengberg
Ordförande


Lars Forsman


Sofia Löfstrand


Sara Arturén


Sides Pedersen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -05-19

HMN Revisorer KB


Håkan Mårtensson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden
Org.nr. 769607-3522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upphöra med 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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 Fyrskippet på Norra Älvstranden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 19/5 2025

Håkan Mårtensson
Auktoriserad revisor