

ÅRSREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31



Brf Kommersrådet 1
Org.nr. 757202-8004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-19
Underskrifter	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kommerserådet 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Mandat t o m ordinarie stämma
Anders Olofsson	Stämman	2022
Lena Rahmquist	Stämman	2021
Jonas Lundmark	Stämman	2022
Nicklas Gränsmarker	Stämman	2021


Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t o m ordinarie stämma
Lennart Grebelius	Stämman	2021
Andreas Lökhholm	Stämman	2021
Peter Näsström	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Kristina Svärd Lahi	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Pia Cambladh	Stämman
Benjamin Martinez	Stämman
Claes Nyström	Stämman

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

 Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

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.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallgraven 16:26 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Södra Hamngatan 13-15 samt Drottninggatan 14-20.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
39	15	15	5	74

Dessutom tillkommer

Lokalbostadsrätter
2

Total bostadsarea 5 790 m²

Total lokalarea 4 412 m²

Ekonomi

I 2019-års årsredovisning uppgavs ett taxeringsvärde för år 2019 på 258 Mkr. Under 2020 gjorde Skatteverket en omprövning av fastighetstaxeringen för år 2019 och ett nytt beslut fattades 2020-10-12. Det nya taxeringsvärdet på 310 Mkr gäller åren 2019-2021. Detta innebär att kostnaden för fastighetsskatten 2020 innehåller 523 tkr som avser del av 2019 års fastighetsskatt.

Kostnaden för reparationer har blivit lägre men beror på att vi under 2019 hade en vattenskada (775 tkr) som vi sedan fick ersättning för via vår försäkring. Räknar vi bort den skadan så ligger reparationer under 2020 i nivå med 2019.

Kostnaden för vatten har inte stigit så mycket som det ser ut i not 4 eftersom vi under 2019 fick en kreditering på 84 tkr då vi debiterats för mycket under något år.

Inom posten Förvaltningsarvoden drift är det städning, fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel som haft en lägre kostnad under 2020.

Vi har under året arbetat aktivt med våra lån och elavtal samt haft mer kontroll över vår vattenförbrukning och våra renhållningstjänster.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 tkr, exkluderar man avskrivningarna och fastighetsskatten för 2019 blir resultatet 124 tkr i överskott. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 579 tkr.

Årets utförda underhåll i tkr

Beskrivning	Belopp
El	141
Trapphus och källare	283
Kyla	108
Övriga	47
Totalt	579

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Samtliga trapphus i fastigheten har målats om och belysningen är utbytt mot LED-belysning.

Även källargången på Drottninggatan har målats om, men där var belysningen utbytt till LED sedan tidigare.

Gården på Drottninggatan 20 har under året gjorts trevligare och mer välkomnande med färre cykelställ, mer belysning och ytterligare växter i krukor och plantering.

Stuprören utefter Södra Hamngatan, där det varit risk för isbildning, har utrustats med el-slingor inför kommande kyliga vintrar.

Förändringar i administrativa system

Ett nytt webbaserat system för framtagning och uppdatering av underhållsplan är infört.

Miljö

Rökfri zon är införd på våra gårdar och i anslutning till grindarna. Informationsskyltar är uppsatta och askkoppar nedtagna.

Nya papperskorgar med lock är uppsatta på gårdarna.

Städningen av arkaden utefter Drottninggatan och även gårdarna har prioriterats och utökats till flera gånger i veckan under året.

Trygghet

Fastigheten ligger centralt belägen i Göteborg med närhet till både Nordstan och Brunnsparken. Båda platserna har karaktären av knutpunkter vilket gör att ett mycket stort antal människor passerar här dagligen. Bostadsrättsföreningen har ingångar både mot Södra Hamngatan och Drottninggatan.

Efter intrång i fastigheten, har ett antal trygghetsåtgärder gjorts med gott resultat.

- Föreningens passersystem omfattar portkoder som endast lämnas ut till "blåljuspersonal". Samtliga övriga som har tillträde till fastigheten får kvittera ut taggar.
- Trygghetskameror finns vid samtliga ingångar till gårdarna och i källaren.

Allt dokumenteras och hanteras inom styrelsen.

Avtal med Securitas omfattar sk Trygghetsjour som innebär att man som medlem kan ringa dem om man upptäcker någon misstänkt person i fastigheten.

Trivsel och gemenskap

Föreningen har haft som tradition att ordna årsstämmor som inleds med mingel och bubbel med tilltugg, aktivitetsdagar med grillning och luciafirande med glöggmingel.

Under 2020 gick det inte att samlas och umgås på vanligt sätt, men



den första juni spelade Gothenburg Wind Orchestra för oss på stora gården



och den andra advent sjöng Göteborgs Lucia för oss på samma gård

Båda evenemangen var mycket uppskattade av medlemmar som njöt på balkonger, i fönster, på loftgångar och på gården.

Covid-19

Vissa åtgärder har pausats p g a Covid-19:

- Den sista delen av injusteringen av värmen för de medlemmar som f n saknar injusteringsventiler
- Underhållsspolning gjordes december 2019 på Södra Hamngatan 13A. Beslut är fattat att göra det samma med avloppen i hela fastigheten
- Styrelsen har tidigare undersökt förutsättningarna för solceller på taket Drottninggatan. Det visade sig vara ett perfekt läge så fortsättning var planerad att följa i samband med en föreningsstämma för information/dialog. I samband med detta skulle även alternativet att teckna ett gemensamt elavtal i föreningen analyseras och diskuteras.

Brandsäkerhet

I varje lägenhet ska finnas brandvarnare och brandfilt. Utrymningsvägar på etagelägenheterna på Drottninggatan 14 och 20 måste vara fria och får inte blockeras eller på annat sätt förhindra en snabb evakuering.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer som vi gärna ser att medlemmarna använder sig av då dessa leverantörer är väl förtrogna med fastigheten.

Radiator VVS

VVS

Zic Zac

El

Mart. Mattsson

Låssmed



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 563	5 466	5 173	5 175	5 175
Resultat efter finansiella poster	-823	4	-3 270	-451	-160
Årets resultat	-823	4	-3 270	-451	-160
Resultat exkl. avskrivningar	-399	409	-2 872	-89	202
Resultat exkl. avskrivningar men efter avsättning till underhållsfond	-670	110	-3 171	-388	-97
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	29	29	29	29	29
Balansomslutning	56 494	56 269	56 702	58 844	56 494
Soliditet	38%	39%	38%	43%	46%
Likviditet	114%	116%	160%	758%	369%
Årsavgiftsnivå för bostadsrätterna, kr/m ²	576	566	536	536	536
Driftskostnader inkl. underhåll, kr/m ²	509	493	706	447	383
Driftskostnader exkl. underhåll, kr/m ²	452	435	484	373	315
Ränta, kr/m ²	36	40	41	38	33

Utveckling förbrukning el, värme och vatten

	2020	2019	2018
El (kWh/m ²)	16,84	17,21	15,39
Värme (kWh/m ²)	85,59	85,11	75,6
Vatten (m ³)	8 607	11 364	10 812

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet Medlems- Insatser	Fritt Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	53 000 000	0	-30 860 516	3 619
Disposition enligt föreningsstämman			3 619	-3 619
Reservering underhållsfond		299 000	-299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-299 000	299 000	
Årets resultat				-823 228
Vid årets slut	53 000 000	0	-30 856 897	-823 228

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-30 856 897
Årets resultat	-823 228
Årets fondavsättning	-299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 000
Summa	-31 680 125

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:
Att balansera i ny räkning kr -31 680 125.

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

3

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 563 380	5 466 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 442	965 388
Summa rörelseintäkter		5 593 822	6 431 725
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 192 557	-5 000 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 765	-468 026
Personalkostnader	Not 6	-113 258	-144 587
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-423 988	-404 984
Summa rörelsekostnader		- 6 045 568	-6 018 200
Rörelseresultat		-451 746	413 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	1
Räntekostnader och liknande poster		-371 483	-409 907
Summa finansiella poster		-371 482	-409 906
Resultat efter finansiella poster		-823 228	3 619
Årets resultat		-823 228	3 619

§

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	52 216 666	52 606 837
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	304 625	267 143
Summa materiella anläggningstillgångar		52 521 291	52 873 980
Summa anläggningstillgångar		52 521 291	52 873 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 704	19 125
Övriga fordringar	Not 11	705 498	527 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	307 688	1 071 746
Summa kortfristiga fordringar		1 035 890	1 617 917
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 936 450	1 777 554
Summa kassa och bank		2 936 450	1 777 554
Summa omsättningstillgångar		3 972 340	3 395 471
SUMMA TILLGÅNGAR		56 493 631	56 269 451



EGET KAPITAL & SKULDER

Eget kapital	2020-12-31	2019-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 000 000	53 000 000
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa bundet eget kapital	53 000 000	53 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-30 856 897	-30 860 516
Årets resultat	-823 228	3 619
Summa fritt eget kapital	-31 680 125	-30 856 897
Summa eget kapital	21 319 875	22 143 103
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skuld kreditinstitut	Not 14	32 600 000
Summa långfristiga skulder	32 600 000	32 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	955 757	375 194
Momsskuld	30 016	77 846
Övriga skulder	637 962	328 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	950 021
Summa kortfristiga skulder	2 573 756	1 526 348
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	56 493 631	56 269 451



NOTER

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	20
Gästlägenhet	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivning.

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 337 836	3 279 618
	Årsavgifter lokaler	2 225 544	2 186 719
	Summa nettoomsättning	5 563 380	5 466 337

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23 935	46 638
	Övriga rörelseintäkter	6 507	111 357
	Försäkringsersättningar vattenskada NW och frisören	0	807 393
	Summa övriga rörelseintäkter	30 442	965 388



Not 4	Driftkostnader	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Underhåll	-579 039	-505 384
	Reparationer	-410 838	-1 199 708
	Serviceavtal	-141 290	-99 731
	Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 808 706	-758 938
	Försäkringspremier	-123 772	-123 050
	Kabel- och digital-TV, bredband	-283 576	-276 864
	Systematiskt brandskyddsarbete	-12 011	-10 520
	Obligatoriska besiktningar	0	-122 819
	Besiktning tak	-9 200	0
	Bevakningskostnader	-2 684	-3 892
	Förbrukningsinventarier	-45 323	-12 344
	Vatten	-188 908	-136 029
	Fastighetsel	-210 322	-261 923
	Uppvärmning	-766 546	-772 176
	Sophantering och återvinning	-262 913	-259 234
	Förvaltningsarvode drift	-347 429	-457 991
	Summa driftkostnader	-5 192 557	-5 000 603

3

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-18 937	-13 713
Förvaltningsarvode administration	-95 831	-132 024
IT-kostnader	-21 408	-6 876
Självrisker vid skada	100	-101 400
Arvode revisor	-56 856	-69 458
Övriga förvaltningskostnader	-2 100	-1 400
Revisionsverksamhet utöver revision	-12 386	-37 558
Kontorsmaterial	-12 087	-4 385
Telefon och porto	-30 635	-36 501
Serviceavgifter	-10 190	-6 570
Konsultarvoden	-7 300	-15 624
Bankkostnader	-3 248	-3 092
Innerstaden Vinterbelysning	-16 572	-13 524
Innerstaden Trygg i Centrum	-23 872	-19 734
Övriga externa kostnader	-4 444	-6 167
Summa övriga externa kostnader	-315 765	-468 026

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-114 000	-114 000
Sociala kostnader	742	-30 586
Summa personalkostnader	-113 258	-144 586

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning byggnader	-306 128	-306 128
Avskrivning gästlägenhet	-53 795	-53 795
Avskrivning markanläggningar	-30 248	-30 248
Avskrivning installationer	-33 817	-14 813
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-423 988	-404 984

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1

Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	31 688 693	31 688 693
Ingående anskaffningsvärde mark	22 387 200	22 387 200
Ingående anskaffningsvärde tillkommande utgifter	34 688 879	34 688 879
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	604 962	604 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 369 734	89 369 734
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerad avskrivning på byggnad	-1 620 298	-1 260 375
Ingående ackumulerad avskrivning tillkommande utgifter	-34 688 879	-34 688 879
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-453 720	-423 472
Summa ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 762 897	-36 372 726

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-359 923	-359 923
Årets avskrivning markanläggningar	-30 248	-30 248
Summa avskrivningar	-390 171	-390 171

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut -37 153 068 -36 762 897

Restvärde enligt plan vid årets slut 52 216 666 52 606 837

Varav

Byggnader	29 708 472	30 068 395
Mark	22 387 200	22 387 200
Markanläggningar	120 994	151 242

Taxeringsvärden

Byggnader	132 000 000	132 000 000
Mark	178 000 000	178 000 000
Totalt taxeringsvärde	310 000 000	310 000 000



Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	
Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde installationer	532 051	643 609
Anskaffning 2019 nytt låssystem	0	278 758
Anskaffning 2020 kameraövervakning	71 300	
Utrangering gammalt låssystem	0	-390 316
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	603 351	532 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar installationer	-264 908	-640 411
Akkumulerade avskrivningar utrangerat låssystem	0	390 316
Årets avskrivningar		
Installationer	-33 818	-14 813
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-298 726	-264 908
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-298 726	-264 908
Restvärde enligt plan vid årets slut	304 625	267 143

Not 11	Övriga fordringar	
	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	681 641	45 521
Kortfristiga fordringar	23 857	481 525
Summa övriga fordringar	705 498	527 046

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	138 280	138 270
Förutbetald kabel-TV-avgift	69 002	68 958
Övriga förutbetalda kostnader	84 395	99 956
Upplupna intäkter	16 011	764 562
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	307 687	1 071 746

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	283	282
Transaktionskonto SEB	2 936 167	1 777 272
Summa kassa och bank	2 936 450	1 777 554

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	32 600 000	32 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	32 600 000	32 600 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	0,4%	2023-12-16	9 600 000	1	0	9 600 000
SEB	0,97%	2021-11-28	10 000 000	0	0	10 000 000
SEB	0,4%	2023-12-16	3 000 000	1	0	3 000 000
Nordea	0,69%	2025-11-19	10 000 000	1	0	10 000 000
Summa			32 600 000	3	0	32 600 000

§

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 819	34 200
Upplupna räntekostnader	9 346	6 646
Upplupna elkostnader	19 524	22 301
Upplupna vattenavgifter	17 903	19 033
Upplupna värmekostnader	120 126	112 025
Upplupna kostnader för renhållning	45 907	44 342
Upplupna styrelsearvoden	114 000	114 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 381	15 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	538 014	376 829
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	950 021	744 991
Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Covid-19

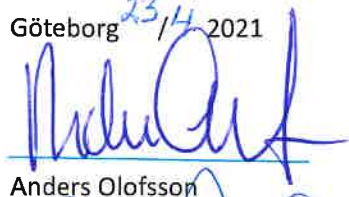
De åtgärder som har pausats under 2020 p g a Covid-19 följer med in i 2021:

- Den sista delen av injusteringen av värmen för de medlemmar som f n saknar injusteringsventiler
- Underhållsspolning gjordes december 2019 på Södra Hamngatan 13A. Beslut är fattat att göra det samma med avloppen i hela fastigheten
- Styrelsen har tidigare undersökt förutsättningarna för solceller på taket Drottninggatan. Det visade sig vara ett perfekt läge så fortsättning var planerad att följa i samband med en föreningsstämma för information/dialog. I samband med detta skulle även alternativet att teckna ett gemensamt elavtal i föreningen analyseras och diskuteras.

✍

UNDERSKRIFTER


Göteborg ²³/4 2021



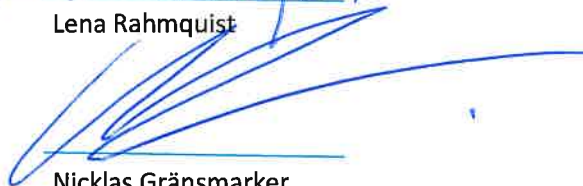
Anders Olofsson



Lena Rahmquist



Jonas Lundmark



Nicklas Gränsmarker

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den ²⁶/4 2021



Kristina Svärd Lahi
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1
Org.nr. 757202-8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1 för år 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 revisionssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Kommerserådet nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 2021-04-26

Kristina Svärd Lahi

Auktoriserad revisor