

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31



Brf Kommersrådet 1
Org.nr. 757202-8004

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	19



Bostadsrättsföreningen Kommerserådet Nr 1
Södra Hamngatan 13B
41114 Göteborg

Org. nummer: 757202-8004

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA Brf Kommerserådet nr 1

Datum: 2022-06-14
Tid: kl 18.00
Plats: Chalmersska huset, Södra Hamngatan 11

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - Valberedningen presenterar sitt förslag
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Styrelsens förslag till ändring av stadgarna, se nästa sida
19. Stämmans avslutande

Välkomna/Styrelsen Brf Kommerserådet nr 1

Dagens stadgar ser ut så här:

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst två och högst fem suppleanter.

Bostadsrättshavaren till lokaler skall ha minst 1 ledamot och 1 suppleant om styrelsen består av 3 ledamöter och 2 ledamöter och 1 suppleant om styrelsen består av 5 ledamöter.

Bakgrund till ändringsförslaget:

Istället för 3-5 ledamöter föreslås 3-6 ledamöter. Styrelsen sköter väldigt mycket arbete själv i föreningen och är beroende av att ha minst 4 aktiva ledamöter med olika ansvarsområden. Sedan flera år har vi uppnått samma läge genom att lokaldelen överlåter en styrelseplats till boendedelen.

Genom att anpassa stadgarna till verkligheten skulle vi uppnå positiva effekter, utan några negativa konsekvenser.

Styrelsens förslag är att ändra stadgarna till:

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av 3–6 ledamöter med lägst 2 och högst 5 suppleanter.

Bostadsrättshavaren till lokaler har rätt till minst 1 ledamot och 1 suppleant om styrelsen består av 3-5 ledamöter och 2 ledamöter och 1 suppleant om styrelsen består av 6 ledamöter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kommerserådet 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Lokal Bostadsrätter
2

Total bostadsarea 5 790 m²

Total lokalarea 4 412 m²

Årets taxeringsvärde 310 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 310 000 000 kr

Ekonomi

Vi har under året lagt om ett lån på 10 Mkr och fortsätter att bevaka vår vatten- och fjärrvärmeförbrukning och våra renhållningstjänster i avsikt att hitta möjligheter till besparingar.

I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna för 2021 blir resultatet 132 tkr i överskott. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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	2023
Jonas Lundmark	Stämman	2023
Nicklas Gränsmarker	Stämman	2023
Andreas Lökhholm	Stämman	2022

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t o m ordinarie stämma
Lennart Grebelius	Stämman	2023
Karin Eriksson Widblom	Stämman	2022
Fredrik Meijner Davidsson	Stämman	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Kristina Svärd Lahi	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Pia Cambladh	Stämman
Claes Nyström	Stämman
Ingela Axelsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten

Vi har under året bytt en del av fläktarna som servar bostäderna och avloppspumpar nere i källaren. Under hösten kunde vi äntligen göra de arbeten som pausats p g a Covid-19. Alla avloppsstammar kunde spolas och undersökas och vi har även, i det närmaste, slutfört arbetet med injusteringen av värmen som påbörjades under 2020.

Översynen av möjligheten att installera solceller och i samband med det även gemensam el har slutförts och vi kom fram till att förutsättningarna för solceller inte var så bra som vi tidigare fått information om med nuvarande energiförbrukning.

Förändringar i administrativa system mm

Ett förändringsarbete gällande föreningens digitala lösningar har inletts som under 2021. Detta har resulterat i en ny hemsida med ny leverantör samt att ett nytt bokningssystem för tvättstuga och gästlägenhet i form av informationstavlor i trapphusen har installerats. En övergång från Com Hem appen som använts i ett antal år till en ny app är beslutad och planeras att ske första halvåret 2022.

Miljö

Vi ser över behovet av antal kärl i våra soprum löpande och har en dialog med Renova om detta.

Trygghet

I anslutning till årsskiftet 2020/2021 utökades bevakningen av våra fastigheter under en testperiod, men från mars så återgick vi till ordinarie bevakning då vi bedömde att det inte fanns behov. De övervakningskameror som installerats i fastigheten skall enligt plan utvärderas två gånger per år utifrån gällande lagstiftning. Utvärderingarna visar att kamerorna fyller en viktig funktion i brottsförebyggande och brottsbeivrande syfte.

Avtal med Securitas omfattar s k 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 2021 valde vi, p g a Covid-19, att hålla en årsstämma utan deltagande och med enbart poströstning. När restriktionerna i november lättade höll vi istället ett uppskattat medlemsmöte med mingel och bubbel på Chalmersska Huset.

Den tredje advent firades på gården med skönsång av Hvitfeldtskas Luciakör och sedvanligt glöggmingel.

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 förtrodda med fastigheten.

WH Rör

VVS

Zic Zak Elektro

El

3 Mart. Mattsson & Co

Låssmed

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 563	5 563	5 466	5 173	5 175
Resultat efter finansiella poster	-293	-823	4	-3 270	-451
Årets resultat	-293	-823	4	-3 270	-451
Resultat exkl. avskrivningar	132	-399	409	-2 872	-89
Resultat exkl. avskrivningar men efter avsättning till underhållsfond	-167	-670	110	-3 171	-388
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	29	29	29	29	29
Balansomslutning	55 296	56 494	56 269	56 702	58 844
Soliditet	38%	38%	39%	38%	43%
Likviditet	164%	114%	116%	160%	758%
Årsavgiftsnivå för bostadsrätterna, kr/m ²	576	576	566	536	536
Driftkostnader inkl. underhåll, kr/m ²	466	509	493	706	447
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	424	452	435	484	373
Ränta, kr/m ²	21	36	40	41	38

Utveckling förbrukning el, värme och vatten

	2021	2020	2019	2018
El (kWh/m ²)	16,45	16,84	17,21	15,39
Värme (kWh/m ²)	99,30	85,59	85,11	75,6
Vatten (m ³)	10 314	8 607	11 364	10 812

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Fritt	Balanserat Resultat	Årets Resultat
	Medlems- Insatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets ingång	53 000 000	0	-30 856 897	-823 228
Disposition enligt föreningsstämman			-823 228	823 228
Reservering underhållsfond		299 000	-299 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-299 000	299 000	
Årets resultat				-293 182
Vid årets slut	53 000 000	0	-31 680 125	-293 182

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-31 680 125
Årets resultat	-293 182
Årets fondavsättning	-299 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 000
Summa	-31 973 307

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:
Att balansera i ny räkning kr -31 973 307.

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 563 380	5 563 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 293	30 442
Summa rörelseintäkter		5 747 673	5 593 822
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 758 925	-5 192 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 247	-315 765
Personalkostnader	Not 6	-141 725	-113 258
Av- och nedskrivning av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-425 176	-423 988
Summa rörelsekostnader		-5 825 073	-6 045 568
Rörelseresultat		-77 400	-451 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	1
Räntekostnader och liknande poster		-215 783	-371 483
Summa finansiella poster		-215 782	-371 482
Resultat efter finansiella poster		-293 182	-823 228
Årets resultat		-293 182	

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	51 826 496	52 216 666
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	407 120	304 625
Summa materiella anläggningstillgångar		52 233 616	52 521 291
Summa anläggningstillgångar		52 233 616	52 521 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 825	22 704
Övriga fordringar	Not 11	38 604	705 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	280 133	307 688
Summa kortfristiga fordringar		320 562	1 035 890
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 741 708	2 936 450
Summa kassa och bank		2 741 708	2 936 450
Summa omsättningstillgångar		3 062 270	3 972 340
SUMMA TILLGÅNGAR		55 295 886	56 493 631

3

EGET KAPITAL & SKULDER

Eget kapital	2021-12-31	2020-12-31	
<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	-31 680 125	-30 856 897	
Årets resultat	-293 182	-823 228	
Summa fritt eget kapital	-31 973 307	-31 680 125	
Summa eget kapital	21 026 693	21 319 875	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld kreditinstitut	Not 14	32 600 000	32 600 000
Summa långfristiga skulder		32 600 000	32 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		575 462	955 757
Momsskuld		71 845	30 016
Övriga skulder		105 295	637 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	916 591	950 021
Summa kortfristiga skulder		1 669 193	2 573 756
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		55 295 886	56 493 631



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. Ränta 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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 337 836	3 337 836
	Årsavgifter lokaler	2 225 544	2 225 544
	Summa nettoomsättning	5 563 380	5 563 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	29 824	23 935
Övriga rörelseintäkter	1 460	6 507
Försäkringsersättningar	67 343	0
Utdelning PIBAB konkurs	85 666	0
Summa övriga rörelseintäkter	184 293	30 442

Not 4 Driftkostnader		
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-432 907	-579 039
Reparationer	-313 312	-410 838
Serviceavtal	-167 070	-141 290
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 287 964	-1 808 706
Försäkringspremier	-124 450	-123 772
Kabel- och digital-TV, bredband	-283 930	-283 576
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 332	-12 011
Obligatoriska besiktningar	-11 259	0
Besiktning tak	-9 200	-9 200
Bevakningskostnader	-29 242	-2 684
Förbrukningsinventarier	-29 692	-45 323
Vatten	-229 460	-188 908
Fastighetsel	-222 153	-210 322
Uppvärmning	-956 496	-766 546
Sophantering och återvinning	-268 029	-262 913
Förvaltningsarvode drift	-384 429	-347 429
Summa driftkostnader	-4 758 925	-5 192 557

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	-32 111	-18 937
Förvaltningsarvode administration	-135 726	-95 831
IT-kostnader	-10 889	-21 408
Självrisker vid skada	0	100
Arvode revisor	-51 721	-56 856
Övriga förvaltningskostnader	-700	-2 100
Revisionsverksamhet utöver revision	0	-12 386
Kontorsmaterial	-17 407	-12 087
Telefon och porto	-34 449	-30 635
Serviceavgifter	-10 651	-10 190
Konsultarvoden	0	-7 300
Bankkostnader	-5 038	-3 248
Innerstaden Vinterbelysning	-19 896	-16 572
Innerstaden Trygg i Centrum	-20 919	-23 872
Konstaterad förlust kundfordran	-11 863	0
Övriga externa kostnader	-147 878	-4 444
Summa övriga externa kostnader	-499 247	-315 765

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-114 000	-114 000
Sociala kostnader	-26 000	742
Utbildning	-1 725	0
Summa personalkostnader	-141 725	-113 258

3

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar
--------------	--

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning byggnader	-306 128	-306 128
Avskrivning gästlägenhet	-53 795	-53 795
Avskrivning markanläggningar	-30 248	-30 248
Avskrivning installationer	-35 005	-33 817
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-425 176	-423 988

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande poster
--------------	---

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1



Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
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	-1 980 220	-1 620 298
Ingående ackumulerad avskrivning tillkommande utgifter	-34 688 879	-34 688 879
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-483 968	-453 720
Summa ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 153 067	-36 762 897
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	-37 543 238	-37 153 068
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 826 496	52 216 666
Varav		
Byggnader	29 348 550	29 708 472
Mark	22 387 200	22 387 200
Markanläggningar	90 746	120 994

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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde installationer	603 351	532 051
Anskaffning 2020 kameraövervakning	0	71 300
Anskaffning 2021 bokningssystem gästlägenhet och tvättstuga	137 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	740 851	603 351
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar installationer	-298 726	-264 908
Årets avskrivningar		
Installationer	-35 005	-33 818
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-333 731	-298 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-333 731	-298 726
Restvärde enligt plan vid årets slut	407 120	304 625

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	37 104	681 641
Kortfristiga fordringar	1 500	23 857
Summa övriga fordringar	38 604	705 498

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	141 453	138 280
Förutbetald kabel-TV-avgift	69 967	69 002
Övriga förutbetalda kostnader	53 565	84 395
Upplupna intäkter	15 148	16 011
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 133	307 687

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	0	283
Transaktionskonto SEB	1 757 190	2 936 167
Transaktionskonto SBC	984 518	0
Summa kassa och bank	2 741 708	2 936 450

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
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%	2023-12-28	9 600 000	0	0	9 600 000
SEB	0,4%	2023-12-28	3 000 000	0	0	3 000 000
Nordea	0,69%	2025-11-19	10 000 000	0	0	10 000 000
SEB	0,97%	2021-11-28	10 000 000	1	0	0
Nordea	0,226	2022-11-29	0	0	0	10 000 000
Summa			32 600 000	1	0	32 600 000

35

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 000	21 819
Upplupna räntekostnader	10 687	9 346
Upplupna elkostnader	20 043	19 524
Upplupna vattenavgifter	20 378	17 903
Upplupna värmekostnader	153 034	120 126
Upplupna kostnader för renhållning	51 122	45 907
Upplupna styrelsearvoden	114 000	114 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 985	63 381
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 343	538 014
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	916 591	950 021
Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 600 000	33 500 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Från och med mars 2022 kommer en serie större renovering att genomföras i fastigheten.

- Tvättstugan genomgår i mars/april sin största och mest genomgripande renovering sedan huset byggdes och en tillfällig tvättstuga är etablerad i soprummet vid Södra Hamngatan 13A.
- Under sommaren kommer samtliga hissar i huset att bytas ut.

Fastigheten inrymmer ett skyddsrum med plats för 300 personer. Ett skyddsrum ska kunna tas i drift inom 48 timmar.

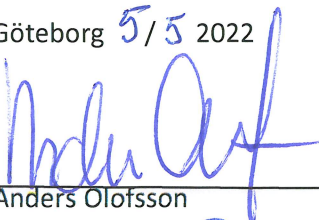
I skyddsrummet finns idag källarförråd för både boende och lokaler. Med anledning av det spända läget i Europa måste vi se till att det finns förutsättningar att klara kraven för ett krisläge.

Ett arbete är påbörjat för att säkerställa att vi uppfyller kraven.

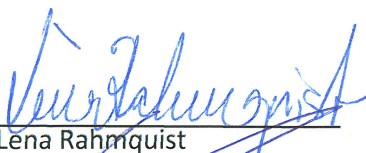


UNDERSKRIFTER

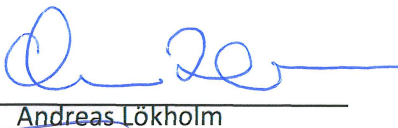
Göteborg 5/5 2022



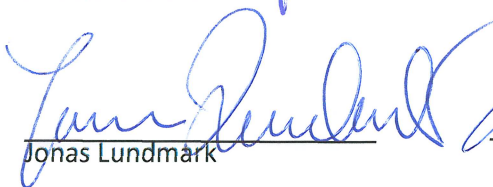
Anders Olofsson



Lena Rahmqvist



Andreas Lökhölm

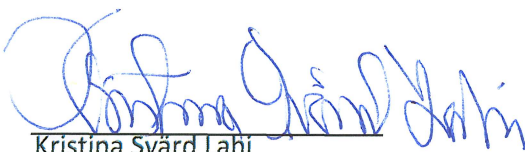


Jonas Lundmark



Nicklas Gränsmarker

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 5/5 2022



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 2021.

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 2021 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 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 Kommersrådet nr 1 för år 2021 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 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 försummelse 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 2022-05-05



Kristina Svård Lahi

Auktoriserad revisor