

# ÅRSREDOVISNING 2020

# Brf Södra vägen 17

Org.nr: 769612-7039

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Södra vägen 17, organisationsnummer 769612-7039, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södra vägen 17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2005-06-16

Ekonomisk plan registrerades år 2019-06-25

Föreningens stadgar registrerades år 2019-06-25

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lorensberg 54:10 vilken förvärvades 2019-08-27. Byggnadens totalyta är 3 008 kvm fördelade på 48 bostäder. Det är en tredimensionell fastighet. Lokaldelen ägs av Wallenstam. Av bostadslägenheterna var 30 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

Nybyggnadsår: 1979

Värdeår: 1979

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok/vrå	15	814
2 rok	12	822
3 rok	3	309
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>1 945</b>

#### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok/vrå	15	837
2 rok	2	146
3 rok	1	80
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>1 063</b>



Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	59 025 528 kr
Anskaffningsvärde mark	100 502 927 kr

Taxeringsvärde byggnad	41 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	70 000 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	111 000 000 kr
Lokaler	0 kr

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 22 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Pär Nordstrand
Ledamot	Conny Nydén
Ledamot	Helene Mossberg
Ledamot	Lisa Skoglund
Suppleant	Ulf Nohlås
Suppleant	Patrik Wennman

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

### Revisor

Extern	Mikael Thorell
--------	----------------

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17





## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- Avloppspolning i fastighetens alla lägenheter och stammar utfört. Filmning har skett av flera delar av systemet för kontroll av skick 23-27/11
- Flera haverier i fjärrvärmesystemet har åtgärdats under året, på främst Gbg Energi's delar
- Golvpolering har skett i alla fastighetens korridorer 9/6
- Underhållsplan upprättad
- Porttelefon i entre har fått ny högtalarmodul.
- Vattencirkulation havererat efter avstängning av fastighetens vatten på grund av renovering i en lägenhet. Den centrala recirculationspumpen fick bytas efter detta.
- Säkerhetsdörrar inköpta och monterade på 4 st. av lägenhetsdörrarna.
- Justering av ventilationssystemets indelning med Wallenstam har skett, då två fläktsystem som betjänar BRF:s fastighet, befinner sig i Wallenstams teknikrum
- Avtal för snöröjning har tilldelats Er-Jill
- Avtal för brandberedskap och underhåll har tilldelats Presto
- Årsredovisning tryckt och utdelad till bostadsrättsägare 30/5
- Årsmöte har hållits 17/6
- Konstituerande möte har hållits efter årsmötet med ny ordförande vald 2 st. ledamöter slutat och 2 st. tillkom 23/6
- Förändring av ordförandeskapet 2/9
- Styrelsen har besökt Fastighetsmässan 4/3 och 15/10
- Trivselregler för fastigheten fastställda
- Ett informationspaket till nytillkommande i fastigheten innehållande 18 dokument har fastställts och delats ut till alla lägenheter
- Samfällighetsmöten har skett tillsammans med Wallenstam (indelat i tre områden).
- Container har hyrts en helg så att de boende kunnat röja förråd etc. 22-23/2
- Cykelinventering har skett. Ett stort antal cyklar har kunnat bortforslas, för att få god ordning i cykelrummet
- Brand och fuktvarnare har blivit utdelade i fastigheten till sökande
- Husjuristerna valda för fastighetens hyresförhandlingar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har dessa lägenheter blivit sålda: 237, 275, 243, 221, 276, 225, 265, 249, 266, 273 och (227) varav 237, 275 och 243 har varit upplåtelser från föreningen. Alla tomma lägenheter är därmed sålda.
- Ombyggnationer har skett på: 235, 224, 229, 225, 245, 276, 226, 247 och i föreningens regi har helrenovering skett på 275
- Andrahandsuthyrningar i fastigheten blivit genomlyst av styrelsen. Flera ansökningar godkända under året. I flera fall har de blivit godkända med tanke på Corona epidemin.
- BRF instämde till Hyresnämnden för lägenhet 276, där hyresgästen drog tillbaka anmälan och ärendet avskrevs.
- Lägenhet 276 har reparerats efter klagomål om vattenskador
- Burspråkstak till lägenhet 275 ombyggt
- Nödvändiga takreparationer har utförts av Er-Jill
- Storservice på fastighetens ventilationssystem (FTX) har utförts och serviceavtal har tecknats med Ventilationsgruppen
- För justering av värme och ventilationsystem har Totalinstallation valts, samt de har börjat projekteringen
- Genomgång av fastighetens fjärrvärmesystem med avseende på energieffektivitet har gjorts av Göteborg Energi

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Tillkommande medlemmar under året	22
Avgående medlemmar under året	11
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	43

Under året har 8 överlåtelse- och upplåtelse 5 skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Finns ingen inplanerad justering av årsavgifterna.

### Skatter

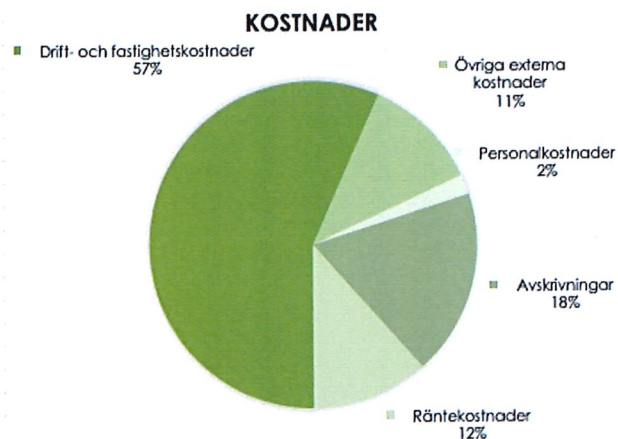
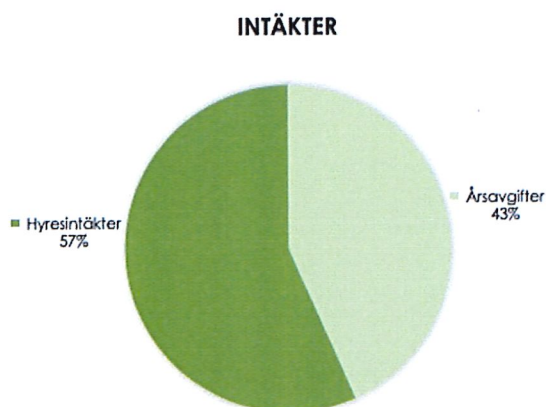
Föreningen betalar fastighetsavgift för sina bostäder på 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Föreningens ekonomi är god. Likvida medel uppgår till 7 173 902 kr vid årskiftet.

Upplåtelse av vakanta lägenheter har skett och tillfälligt lån har amorterats i sin helhet.

I takt med att hyresrätterna blir lediga säljs desamma genom Wallenstam och föreningens lån till Wallenstam amorterats. Lånet är räntefritt. Det finns per årskiftet 18 st hyresrätter och lånet till Wallenstam är: 52 746 813 kr vilket innebär att den genomsnittliga hyresrätten har ett belopp om 2 930 378 kr att amortera på lånet.



## Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 754	947
Årsavgifter, tkr	1 196	511
Resultat efter finansiella poster, tkr	-425	-156
Soliditet <sup>1</sup> , %	51	41
<b>Föreningen, kr</b>		
Elkostnader/kvm totalyta	38	0
Vattenkostnader/kvm totalyta	29	0
Värmekostnader/kvm totalyta	82	0
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	55	0
<b>Bostadsrätten, kr</b>		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	615	263
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 653	18 917

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	65 153 595	14 617 646		79 771 241
Upplåtelseavgifter	2 479 413	2 476 914		4 956 327
Fond yttre underhåll	57 404	166 500		223 904
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>67 690 412</b>	<b>17 261 060</b>	<b>0</b>	<b>84 951 472</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-57 404	-166 500	-183 056	-406 960
Årets resultat	-183 056	-424 643	183 056	-424 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-240 460</b>	<b>-591 143</b>	<b>0</b>	<b>-831 603</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>67 449 952</b>	<b>16 669 917</b>	<b>0</b>	<b>84 119 869</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			57 404	0
Årets avsättning enligt stadgar			166 500	57 404
<b>Vid årets slut</b>			<b>223 904</b>	<b>57 404</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-240 460
Årets resultat före förändring av yttre fond	-424 643
Årets avsättning till yttre fond	-166 500
<b>Totalt</b>	<b>-831 603</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	-831 603
Balanseras i ny räkning	-831 603



# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 753 955	947 427
Övriga rörelseintäkter		25 949	7
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 779 904</b>	<b>947 434</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 814 517	-493 077
Övriga externa kostnader	4	-367 476	-247 753
Personalkostnader	5	-62 610	0
Avskrivningar	6	-590 255	-205 376
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 834 858</b>	<b>-946 206</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-54 954</b>	<b>1 228</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 689	-157 712
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-369 689</b>	<b>-157 712</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-424 643</b>	<b>-156 484</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-424 643</b>	<b>-156 484</b>
<b>SKATTER</b>			
Skatt på årets resultat		0	-26 572
<b>Summa Skatter</b>		<b>0</b>	<b>-26 572</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-424 643</b>	<b>-183 056</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	158 732 824	159 323 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 732 824</b>	<b>159 323 079</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>158 732 824</b>	<b>159 323 079</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 209	3 315
Övriga fordringar		26 572	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	82 418	44 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>112 199</b>	<b>48 201</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	7 173 902	4 446 633
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 173 902</b>	<b>4 446 633</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 286 101</b>	<b>4 494 834</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 018 925</b>	<b>163 817 913</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		84 727 568	67 633 008
Fond för yttre underhåll		223 904	57 404
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>84 951 472</b>	<b>67 690 412</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-406 960	-57 404
Årets resultat		-424 643	-183 056
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-831 603</b>	<b>-240 460</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>84 119 869</b>	<b>67 449 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	71 746 813	95 904 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 746 813</b>	<b>95 904 786</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 500 000	0
Leverantörsskulder		167 648	110 137
Skatteskulder		95 162	26 572
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	389 433	326 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 152 243</b>	<b>463 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 018 925</b>	<b>163 817 913</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-54 954	1 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	590 255	205 376
<b>Summa</b>	<b>535 301</b>	<b>206 604</b>
Erlagd ränta	-369 689	-157 712
Betald skatt	0	-26 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>165 612</b>	<b>22 320</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-63 998	-48 201
Förändring av rörelseskulder	189 068	463 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>290 682</b>	<b>437 294</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inköp av fastighet	0	-159 528 455
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-159 528 455</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-14 657 973	0
Nya lån	0	95 904 786
Inbetalada insatser	14 617 646	65 153 595
Upplåtelseavgifter	2 476 914	2 479 413
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 436 587</b>	<b>163 537 794</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 727 269</b>	<b>4 446 633</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 446 633</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 173 902</b>	<b>4 446 633</b>





# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år

## Not 2. Nettoomsättning

---

### Årsavgifter

	2020	2019
Bostäder	1 196 486	511 463
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	1 557 469	435 964
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 753 955</b>	<b>947 427</b>



<b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel	116 050	47 633
Fastighetsstäd	77 440	0
Serviceavtal	12 148	1 996
Snöröjning	6 250	0
Övrig fastighetsskötsel	65 417	3 124
	<b>277 305</b>	<b>52 753</b>
<b>Reparation</b>		
Portar och lås	27 723	4 945
Trapphus	0	1 563
Hiss	19 476	1 825
Tvättstuga	0	38 015
Bostäder	315 678	9 937
Installationer	18 092	51 939
El	0	14 152
Uppvärmning	36 800	0
Ventilation	54 890	0
Vatten och avlopp	127 543	2 778
Vattenskada	64 533	0
Övriga reparationer	127 318	9 906
	<b>792 053</b>	<b>135 060</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	115 797	38 019
Uppvärmning	246 251	93 470
Vatten	88 181	28 998
Sophämtning	33 550	20 008
Renhållning/återvinning	63 075	5 822
	<b>546 854</b>	<b>186 317</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	72 329	61 720
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	48 503	19 565
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 590	22 998
Övriga driftskostnader	8 883	14 664
	<b>125 976</b>	<b>57 227</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 814 517</b>	<b>493 077</b>



<b>Not 4. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	3 042	3 464
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	6 450	0
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Juridiska åtgärder	94 259	10 350
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	9 631	432
Inkassokostnader	281	0
Övriga omkostnader	253 813	233 507
	<b>263 725</b>	<b>233 939</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>367 476</b>	<b>247 753</b>

<b>Not 5. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	48 000	0
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	14 610	0
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>62 610</b>	<b>0</b>

<b>Not 6. Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	590 255	205 376
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>590 255</b>	<b>205 376</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	159 528 455	0
Inköp	0	159 528 455
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>159 528 455</b>	<b>159 528 455</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 205 376	- 0
Årets avskrivningar	- 590 255	- 205 376
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-795 631</b>	<b>-205 376</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 732 824</b>	<b>159 323 079</b>

Varav bokfört värde mark 100 502 927 kr.

<b>Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	17 500	17 500
Förutbetalda försäkringspremier	32 752	27 386
Serviceavtal	990	0
Kabel-TV	24 745	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 431	0
<b>Summa</b>	<b>82 418</b>	<b>44 886</b>

<b>Not 9. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Transaktionskonto	7 173 902	4 446 633
<b>Summa</b>	<b>7 173 902</b>	<b>4 446 633</b>

### Not 10. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>
Wallenstam			52 746 813	59 111 373
Handelsbanken	2021-03-01	1,20 %	9 500 000	9 500 000
Handelsbanken			0	8 293 413
Handelsbanken	2022-09-01	0,97 %	9 500 000	9 500 000
Handelsbanken	2024-09-01	1,07 %	9 500 000	9 500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>81 246 813</b>	<b>95 904 786</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 500 000	0
			<b>71 746 813</b>	<b>95 904 786</b>

Föreningen har under kommande år ett lån på 9 500 000 kr som förfaller 2021-03-01. Styrelsen har som avsikt att förhandla om lånet på förfalldagen.

<b>Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	236 606	176 399
El	13 717	4 523
Värme	42 645	35 774
Vatten	15 676	14 982
Sophämtning	634	12 651
Fastighetsskötsel	11 758	1 563
Städning	0	8 536
Reparationer	0	3 112
Arvoden	1 500	0
Räntekostnader	26 600	24 423
Extern revision	25 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 297	34 476
<b>Summa</b>	<b>389 433</b>	<b>326 466</b>



## Not 12. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	44 219 000	44 219 000
<b>Summa:</b>	<b>44 219 000</b>	<b>44 219 000</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

## Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ombyggnation av två burspråk åt Lorensbergsgatan.
- Viss ommålning vid sop och cykelrum.
- Byte av en tvättmaskin.
- Brandsäkerhetsåtgärder källare.
- Injustering och optimering av ventilations och värmesystem i fastigheten inkl. byte av termostater på alla radiatorer.
- OVK

Göteborg den 14/5 2021



Pär Nordstrand  
Ordförande



Conny Nydén  
Ledamot

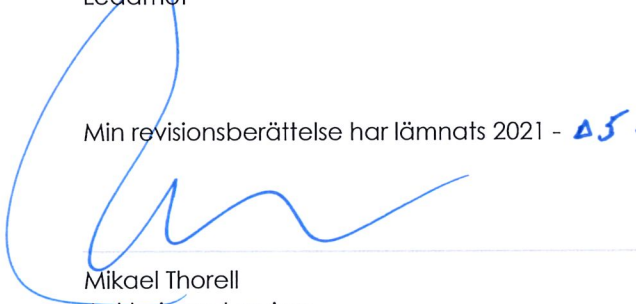


Helene Mossberg  
Ledamot



Lisa Skoglund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 45-24



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Vägen 17, org.nr 769612-7039

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Vägen 17 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 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.

#### 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, förfälskning, 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: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: info@trirev.se  
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 Södra Vägen 17 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den

20/6 - 2020

Mikael Thorell

Auktoriserad revisor

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: info@trirev.se  
www.trirev.se