

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Södra Fredriksdal**

769629-2478

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Södra Fredriksdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborg

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 11 december 2014 för att förvärva mark och uppföra lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt i Göteborgs kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Krokslätt 33:6 i Göteborgs kommun i december 2016.

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal består av 256 stycke bostadsrättslägenheter i tre flerfamiljshus om 6-7 våningar med underjordiskt garage med 88 garageplatser på nuvarande fastighet Krokslätt 33:6. Ekonomisk plan är upprättad och registrerades hos Bolagsverket 2017-09-21. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Uppdragsavtalet tecknades med Skanska Sverige AB den 6:e december 2016. Skanska svarade för kostnader och intäkter fram till avräkningsdagen 1 mars 2019.

#### Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2019-06-10.

#### Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen har under perioden hållit 8 st sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. På föreningens ordinarie årsstämma valdes nedan styrelse:

Tony Huynh	Ordförande
Catarina Schwegman	Ordinarie ledamot
Jenny Ternlund	Ordinarie ledamot
Sayf Hamadi	Ordinarie ledamot
Vijay Maher	Ordinarie ledamot

Handwritten signature in blue ink.

**Revisorer**  
KPMG AB

Auktoriserad revisor

**Valberedning**  
Gustavo Cevallos  
Cherie Andren  
Hanna Hult

### **Förvaltning**

Från 2018-01-01 biträder PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB styrelsen med såväl fastighetsskötsel som ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

### **Fastigheten**

Fastigheten Krokslätt 33:6 i Göteborgs kommun förvärvades 27 december 2016. Fastigheten har del i blivande gemensamhetsanläggning Göteborg Krokslätt GA 18 som består av garageport, garageinfart, köryta, brandport samt övriga tillbehör till garaget. Fastighetens urholkas av ett 3D-utrymme vilket avser grannfastighetens garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

I föreningens fastigheter finns 256 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 11 524 m<sup>2</sup> samt 1 449m<sup>2</sup> loft, fastighetens tomtareal uppgår till 4 946 m<sup>2</sup>. I föreningens fastighet finns också 88 parkeringsplatser i garage.

Lägenheterna har följande fördelning:

	1 rok	2 rok	3 rok
Antal:	117	129	10

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2019 har Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal gjort sitt första verksamhetsår efter färdigställandet av fastigheten. Byggnaden färdigställdes i december 2018 och därefter avräknades fastighetsköpet med byggherren Skanska per den 1 mars 2019. Därefter har föreningen själv ansvarat för fastigheten och föreningens ekonomi. Således återspeglar föreningens resultat för räkenskapsåret 2019 endast tio månaders verksamhet (mars-december).

Föreningens första år efter överlämning från byggherren har löpt på ett bra sätt utan större incidenter. De frågor som styrelsen hanterat under året har framför allt handlat om att sätta rutiner för den nya föreningen, kalibrera förvaltningen och bekanta sig med existerande leverantörer av service, städ och övrig förvaltning, samt att hjälpa föreningens medlemmar bekanta sig med nya regler och rutiner.

Föreningen har god ekonomi med ett högt kassaflöde och stora möjligheter att vidareutveckla fastigheten och bringa mervärde till dess medlemmar.

För tiden efter årets slut är värt att notera att:

Under hösten 2020 kommer föreningens tvåårsbesiktning att ske för att få åtgärdat eventuella brister som dykt upp efter produktionen. Åtgärder har dock skett löpande under det gångna året, och samtliga medlemmar har tillgång till en kundportal där de har möjlighet att göra felanmälan direkt till byggherren, och få alla garantiärenden åtgärdade. Efter besiktningen under hösten 2020 kommer denna portal att stängas ner. Föreningen har dock fortfarande garanti på fastigheten i fem år efter färdigställandedatumet.

En underhållsplan är under uppförande med hjälp av ett externt företag för att hjälpa föreningen att planera och strukturera förvaltningen. Underhållsplanen kommer att sträcka sig fram till år 2070 och kommer att följas upp och uppdateras årligen.

I 2020 har föreningen valt att refinansiera ett förfallet lån hos en annan bank för att få ner räntekostnaderna. Styrelsen räknar med att räntesänkningen kommer innebära en besparing om ca 170 tkr per år i räntekostnader.

Styrelsen har beaktat Covid-19 och dess effekt på föreningens verksamhet och konkluderat att effekterna är begränsade.

### **Ekonomi**

Årets resultaträkning återspeglar 10 månaders aktivitet, då perioden fram till den 1 mars 2019 har avräknats mot Skanska. Föreningen bedöms ha god ekonomi och bra förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling med hjälp av ett starkt kassaflöde. Under 2019 ökade de likvida medlem med nästan 4 mkr, vilket gav föreningen en kassa om ca 7,4 mkr vid årets slut. Styrelsen har med dessa medel gjort vissa mindre investeringar i föreningens trivsel och förvaltning, men har som högsta prioritet att göra tillkommande amorteringar för att få ner de långsiktiga räntekostnaderna. Inga tillkommande amorteringar har dock gjorts under 2019.

Föreningens externa lån har minskat med över 200 mkr från föregående år, vilket beror på att byggnaden ej var färdigställd per den 31 december 2018, och därmed var ej heller medlemsinsatser inbetalda.

Slutlig anskaffningskostnad beräknas bli 892 914 678 kr. Lån tecknade hos SEB om 194 634 678 kr med utbetalningsdag 2019-03-01. Föreningen fick tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenheter i föreningens hus 2017-10-02. Upplåtelser har gjorts på totalt 698 780 000 kr per 2019-12-31 varav 505 369 500 kr under 2018 samt 28 752 500 kr under 2017.

Föreningen har ett lån som avskilts och fördelats ut på varje lägenhet enligt andelstal i den ursprungliga ekonomiska planen. Vid den ursprungliga överlåtelsen från byggherren till medlem har för vissa lägenheter erlagts upplåtelseavgift som en del av köpeskillingen. Dessa bostadsrättsinnehavare kommer att betala en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet kommer att hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat upplåtelseavgift betalar ingen eller en lägre årsavgift 2.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början	317
Antal medlemmar vid årets slut	390

Under verksamhetsåret har 32 (56) lägenhetsöverlåtelser samt 36 (116) nyupplåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	10 352	4 116
Resultat efter finansiella poster	201	0
Balansomslutning	895 883	932 182
Soliditet (%)	78,0	57,3
Årsavgifter andel 1, kr per kvm	713	0
Lån per bostadsyta andel 1, kr per kvm	12 255	0

Nyckeltalen för året 2017-2019 är inte jämförbara då föreningens fastighet har varit under produktion fram till 2019-03-01. Nyckeltal avseende årsavgift och lån per bostadsyta avser endast värden för andelstal 1.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	486 892 375	47 230 000		<b>534 122 375</b>
Nyupplåtelse av lägenhet	144 257 625	20 400 000		<b>164 657 625</b>
Årets resultat			201 153	<b>201 153</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>631 150 000</b>	<b>67 630 000</b>	<b>201 153</b>	<b>698 981 153</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	201 153
disponeras så att i ny räkning överföres	201 153
	<b>201 153</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 352 412	4 115 656
Övriga rörelseintäkter		821 934	5 041 416
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 174 346</b>	<b>9 157 072</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 313 085	-1 503 975
Övriga externa kostnader	4	-486 786	-611 872
Personalkostnader	5	-70 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 458 333	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 328 204</b>	<b>-2 115 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 846 142</b>	<b>7 041 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 644 989	-7 041 225
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 644 989</b>	<b>-7 041 225</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>201 153</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>201 153</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>201 153</b>	<b>0</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		201 153	0
Avsättning till fond yttre underhåll		0	0
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		0	0
<b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b>		<b>201 153</b>	<b>0</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'H' and 'ST'.

## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	887 456 345	296 914 678
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	586 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>887 456 345</b>	<b>882 914 678</b>

#### Summa anläggningstillgångar

887 456 345                      882 914 678

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		17 452	21 941
Övriga fordringar		8 666	45 456 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		983 299	136 787
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 009 417</b>	<b>45 615 286</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		7 417 366	3 651 886
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 417 366</b>	<b>3 651 886</b>

#### Summa omsättningstillgångar

8 426 783                      49 267 172

### SUMMA TILLGÅNGAR

895 883 128                      932 181 850

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten initials in blue ink.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		631 150 000	486 892 375
Upplåtelseavgift		67 630 000	47 230 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>698 780 000</b>	<b>534 122 375</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		201 153	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>201 153</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>698 981 153</b>	<b>534 122 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	194 123 762	395 794 898
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>194 123 762</b>	<b>395 794 898</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	291 952	0
Leverantörsskulder		228 024	54 992
Skatteskulder		874 000	1 332 000
Övriga skulder		14 187	32 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 370 050	844 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 778 213</b>	<b>2 264 577</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>895 883 128</b>	<b>932 181 850</b>

  






## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1,099% fullt avskriven 2109

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	8 438 069	3 341 301
Hyror garage och parkeringsplatser	991 068	244 332
Tillägg tv/bredband, elförbrukning & uppvärmning varmvatten	859 936	499 733
Tillägg andrahandsuthyrning	63 168	30 353
Övriga tillägg och ersättningar	173	-62
	<b>10 352 414</b>	<b>4 115 657</b>

gt  
sr

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
<b>Skötsel fastighet</b>		
Fastighetsskötsel	227 328	172 550
Städning	190 935	136 244
Snöröjning	49 606	43 353
Hissar service och besiktning	26 476	0
	<b>494 345</b>	<b>352 147</b>
<b>Taxebundna driftskostnader</b>		
El	591 295	0
Värme	375 111	0
Vatten och avlopp	149 877	0
Sophämtning	45 437	22 447
Fastighetsförsäkring	120 738	66 193
Samfällighetsförening	149 000	0
TV och bredband	284 672	263 188
Fastighetsskatt	74 000	800 000
	<b>1 790 130</b>	<b>1 151 828</b>
<b>Reparationer och planerat underhåll</b>		
Reparationer	28 610	0
	<b>28 610</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>2 313 085</b>	<b>1 503 975</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning och revision	225 327	169 028
Föreningskostnader	1 525	0
Administration och kommunikation	12 533	21 471
Konsult	30 825	204 798
Bilpool	216 576	216 575
	<b>486 786</b>	<b>611 872</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2019	2018
Arvoden till styrelsen	53 000	0
Sociala avgifter	17 000	0
<b>Summa</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>

GT RA  
BR

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	296 914 678	296 914 678
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	596 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>892 914 678</b>	<b>296 914 678</b>
Årets avskrivningar	-5 458 333	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 458 333</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>887 456 345</b>	<b>296 914 678</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	296 914 678	296 914 678
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	225 400 000	131 000 000
Taxeringsvärde mark	96 000 000	69 000 000
	<b>321 400 000</b>	<b>200 000 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	314 000 000	200 000 000
Taxeringsvärde lokaler	7 400 000	0
	<b>321 400 000</b>	<b>200 000 000</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	586 000 000	384 000 000
Investeringar	10 000 000	202 000 000
Omklassificeringar till byggnad	-596 000 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>586 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>586 000 000</b>

gt

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Byggnadskreditiv		omlagt	395 794 898		0
SEB	2,19%	2024-03-01	0	-56 250	49 943 750
SEB	1,92%	2023-03-01	0	-56 250	49 943 750
SEB	1,74%	2022-03-01	0	-28 125	24 971 875
SEB	0,93%	2021-03-28	0	-18 432	16 366 246
SEB (andelstal 2)	0,98%	2020-03-28	0	-59 907	53 190 093
Avgår nästa års amortering					-291 952
			<b>395 794 898</b>	<b>-218 964</b>	<b>194 123 762</b>
Planenlig amortering 2-5 år ca		1 200 000			

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar använda som säkerhet	194 635 000	0
	<b>194 635 000</b>	<b>0</b>

Göteborg 2020 - 06 - 05

Tony Huynh  
Ordförande

Jenny Ternlund

Vijay Maher

Catarina Schwegman

Sayf Hamadi

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/6-20

KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Fredriksdal, org. nr 769629-2478

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Fredriksdal för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Fredriksdal för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2020-06-15

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor