

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Södra Nova

Org.nr: 769631-7234

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Södra Nova, organisationsnummer 769631-7234, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan begränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016
Ekonomisk plan registrerades år 2017
Föreningens stadgar registrerades år 2017

Information om fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Krokslätt 33:10 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 10 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 821 kvm och 3 lokaler med en total area om ca 322 kvm. Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser och 2 MC-platser i garage.

Gemensamma utrymmen:

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, kontorslokal samt 2 cykelförvaringsskåp för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning:

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:18 avseende garageinfart, garageportar, köryta och brandpost. En omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:18 till att även omfatta brandlarmanläggning, värmeslinga i garageramp och sopsugsanläggning. Vid samma omprövning justerades andelstalen för deltagande fastigheter med hänsyn till fastigheternas bruttoarea för GA:18 och till antalet parkeringsplatser/deltagande för Krokslätt GA:18. Föreningens fastighet skall även delta i gemensamhetsanläggningar avseende gård, cykelrum, miljöargument, fördröjningsmagasin, dräneringsledning, dagvattenledningar dagvattenbrunnar belysningsarmaturer och kanslistilen på gård, lounge samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer fram till dess att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras kostnad på 70 000 kr exkl moms per år, motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningarnas faktiska kostnader inkl administration.

Väsentliga servitut:

Fastigheten belastas av servitut avseende dagvattenledningar till förmån för fastigheten 33:16.

Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya grundläggning inklusive pålar till fast markgrund inom fastigheten hörande 3D-utrymmen. Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt till tillträde ovan 3D-utrymmen tillhörande fastigheten för att underhålla och förnya tätskikt och i förekommande fall skyddsbetong tillhörande parkeringsgaraget.

Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt till utrymme för fettavskiljare. Fastigheten har förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya en avlastningspelare till byggnaden. Fastigheten belastas med servitut avseende rätt till utrymme för soprum avseende kommersiella lokaler.

Fastighetens underhållsbehov:

Eftersom fastigheten är ny finns inget planerat underhåll inom de närmaste åren. Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 35 kr/kvm boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens tillgångar.

Nybyggnadsår: 2018

Värdeår: 2018

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	15	524
2 rok	26	1 365
3 rok	14	1 092
4 rok	4	388
5 rok	4	452
Summa	63	3 821 <i>m</i>

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	148 588 695 kr
Anskaffningsvärde mark	128 346 305 kr

Taxeringsvärde byggnad	76 426 000 kr
Taxeringsvärde mark	38 267 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	109 000 000 kr
Lokaler	5 693 000 kr

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Alcom AB	70	2021-12-31
Maison Caillard Boulangeri & Patisserie AB	171	2022-05-31
MMA Godis EF	82	2021-12-31

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Styrelse

Ordförande	Kristina Stenvall
Ledamot	Håkan Johansson
Ledamot	Nick Kolbiha
Ledamot	Erik Edlund
Ledamot	Niclas Winbladh
Suppleant	Niklas Karlsson
Suppleant	Reyhaneh Ebbadnezamy
Suppleant	Elvin Alcevska

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

Revisor

Extern	Susanne Andersson
	BoRevision

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	JM AB f.o.m 2020-05-31
Teknisk förvaltning	Riksbyggen AB från och med 2020-06-01
Ekonomisk förvaltning	Husjuristerna AB 2020-01-01



Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	105
Tillkommande medlemmar under året	13
Avgående medlemmar under året	14
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	104

Under året har 10 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen. Årsavgiften ska täcka avgiften för föreningens löpande verksamhet samt amortering och avsättning till yttre fond. Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inkl Triple Play, exklusive varmvatten (debiteras separat) var 683 kr/kvm

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter byggnadens färdigställande. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde tex genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns inte någon skatteskuld i föreningen.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterade hyresintäkten t.o.m. 26 juni 2020 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Kommentarer

Brf Södra Nova har tre krediter om knappa 20 000 000 SEK vardera. Inför omförhandling av kredit som löpte ut 2020-10-28 (19 120 000 SEK) vände sig styrelsen till tre olika kreditgivare (SEB, Nordea och Handelsbanken) för förslag/offert. Styrelsen bestämde att dagen för ränteindikation skulle vara den 10 sept 2020 samt att amorteringarna skulle minska med ca 100 000 SEK per lån. Ränteindikationen skulle visa fast ränta för 1, 2, 3, 4 och 5 års bindningstid. Dåvarande ränta låg på 1,06 % för den aktuella krediten. Lägst ränteindikation hade Handelsbanken varför styrelsen valde att binda räntan till 0,48 % under fyra år hos denna kreditgivare.

Antalet medgivanden till andrahandsuthyrning minskade under året från nio till fyra.

Tvåårsbesiktning:

Under maj månad genomfördes tvåårsbesiktning (garantibesiktning) av föreningens samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.

Låssystem och trygghet:

Föreningen har utökat samarbetet med Monitor Larm och bevakning angående låssystemet och kamerabevakning.

Miljörum:

Miljörummet har flyttats till låsbart utrymme i garaget.

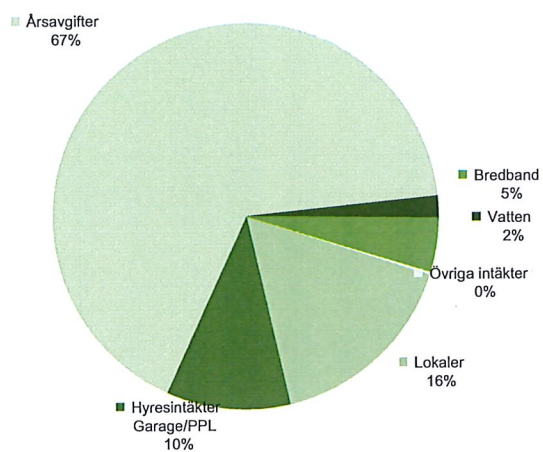
Information till medlemmarna:

Informationsbrev med aktuella punkter till alla medlemmar skickas ut vid behov.

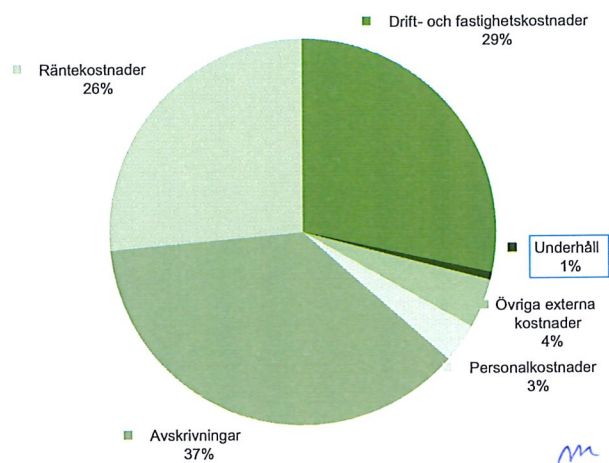
Informationstavlor i entréerna för kort information uppdateras vid behov

Hemsidan uppdateras kontinuerligt. 

INTÄKTER



KOSTNADER



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 677	3 597	522
Resultat efter finansiella poster, tkr	420	265	-76
Soliditet ¹ , %	79	78	78
Föreningen, kr			
Elkostnader/kvm totalyta	17	21	4
Vattenkostnader/kvm totalyta	28	26	4
Värmekostnader/kvm totalyta	43	57	12
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	35	6	0
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	641	640	104
Lån/kvm bostadsrättsyta	15 059	15 357	15 703

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	130 168 000			130 168 000
Upplåtelseavgift	86 767 000			86 767 000
Fond yttre underhåll	24 168	145 005	145 005	314 178
Summa bundet eget kapital	216 959 168	145 005	145 005	217 249 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-100 336	-145 005	145 005	-125 096
Årets resultat	265 250	420 256	-265 250	420 256
Summa fritt eget kapital	164 914	275 251	-120 245	295 160
Summa eget kapital	217 124 082	420 256	24 760	217 544 338
Fond för yttre underhåll			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			24 168	0
Årets avsättning enligt stadgar			145 005	24 168
Årets avsättning till yttre fond föregående år			145 005	
Vid årets slut			314 178	24 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	164 914
Årets resultat före förändring av yttre fond	420 256
Årets avsättning till yttre fond	-145 005
Årets avsättning till yttre fond föregående år	-145 005
Totalt	295 160

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	295 160
Balanseras i ny räkning	295 160

M

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 677 151	3 597 313
Övriga rörelseintäkter		135 625	8 021
Summa Rörelseintäkter		3 812 776	3 605 334
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 003 008	-952 353
Underhåll	4	-20 500	0
Övriga externa kostnader	5	-138 217	-131 035
Personalkostnader	6	-109 772	-113 855
Avskrivningar	7	-1 238 239	-1 238 239
Summa Rörelsekostnader		-2 509 736	-2 435 482
RÖRELSERESULTAT		1 303 040	1 169 852
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882 784	-904 602
Summa Finansiella poster		-882 784	-904 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		420 256	265 250
RESULTAT FÖRE SKATT		420 256	265 250
SKATTER			
Skatt på årets resultat		0	0
Summa Skatter		0	0
ÅRETS RESULTAT		420 256	265 250

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	274 458 522	275 696 761
Summa materiella anläggningstillgångar		274 458 522	275 696 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		274 458 522	275 696 761
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	83 992
Övriga fordringar		64 333	3 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	162 381	103 639
Summa kortfristiga fordringar		226 714	191 277
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 366 517	1 646 369
Summa kassa och bank		1 366 517	1 646 369
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 593 231	1 837 646
SUMMA TILLGÅNGAR		276 051 753	277 534 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		216 935 000	216 935 000
Fond för yttre underhåll		314 178	24 168
Summa bundet eget kapital		217 249 178	216 959 168
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-125 096	-100 336
Årets resultat		420 256	265 250
Summa fritt eget kapital		295 160	164 914
SUMMA EGET KAPITAL		217 544 338	217 124 082
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	56 400 000	38 240 000
Summa långfristiga skulder		56 400 000	38 240 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 140 000	20 440 000
Leverantörsskulder		196 231	27 500
Skatteskulder		113 860	56 930
Övriga skulder		14 552	1 366 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	642 772	279 254
Summa kortfristiga skulder		2 107 415	22 170 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 051 753	277 534 407

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 303 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 238 239
Summa		2 541 279
Erlagd ränta		-882 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 658 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-35 437
Förändring av rörelseskulder		-762 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten		860 148
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amotering av lån		-1 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 140 000
Årets kassaflöde		-279 852
Likvida medel vid årets början		1 646 369
Likvida medel vid årets slut		1 366 517

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll.

Beslut om avsättningen görs av styrelsen innan stämman.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	120 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	2 450 206	2 443 853
Hysesintäkter		
Lokaler	545 625	464 247
Fastighetsskatt	56 930	42 838
Garage och p-platser	380 943	342 195
Bredband	166 320	166 320
Övriga hyresintäkter	0	42 102
	1 149 818	1 057 702
Övriga intäkter		
Andrahandsupplåtelseavgifter	10 222	0
Debiterade vatten- och energikostnader	66 905	95 758
	77 127	95 758
Totalt nettoomsättning	3 677 151	3 597 313

Not 3. Drift- och fastighetskostnader

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel	143 438	121 088
Fastighetsstäd	431	0
Serviceavtal	80 626	14 736
Bevakningskostnader	2 065	42 205
Övrig fastighetsskötsel	1 339	0

227 899 178 029

Reparation

Portar och lås	8 620	0
Trapphus	1 859	0
Gemensamma utrymmen	0	37 437
Lokaler	2 710	0
Installationer	0	5 710
Skador/klotter	0	519

13 189 43 666

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	70 322	86 746
Uppvärmning	176 527	234 358
Vatten	114 079	106 837
Sophämtning	0	-13 333

360 928 414 608

Distribuerade servicetjänster

Bredband	173 665	166 065
----------	---------	---------

Övriga driftskostnader

Försäkring	18 231	29 419
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 930	56 930
Samfällighetskostnader	70 000	56 667
Övriga driftskostnader	82 167	6 969

227 328 149 985

Totalt drift- och fastighetskostnader

1 003 008 952 353

Not 4. Underhåll

Portar och lås	20 500	0
Totalt underhåll	20 500	0

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	0	0
Konsultarvode	0	4 375
	0	4 375
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	12 673	0
Övriga kostnader		
Bankkostnader	6 457	4 368
Inkassokostnader	180	2 120
Övriga omkostnader	118 908	113 373
Övriga externa kostnader	0	6 799
	125 544	126 660
Totalt övriga externa kostnader	138 217	131 035

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	89 500	86 634
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	20 272	27 221
Totalt personalkostnader	109 772	113 855

Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	1 238 239	1 238 239
Totalt avskrivningar	1 238 239	1 238 239

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	276 935 000	276 935 000
Utgående anskaffningsvärden	276 935 000	276 935 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 238 239	- 0
Årets avskrivningar	- 1 238 239	- 1 238 239
Utgående avskrivningar	-2 476 478	-1 238 239
Utgående redovisat värde	274 458 522	275 696 761

Bokfört värde mark är 128 346 305 kr.
Ställda säkerheter hänvisas till Not 13.

m

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	69 221	0
Förutbetalda försäkringspremier	6 075	0
Förutbetalda serviceavtal	39 232	0
Förutbetald kabel-TV	19 335	0
Upplupna intäkter	28 518	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	103 639
Summa	162 381	103 639

Not 10. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	1 366 517	1 361 053
Sparkonto	0	285 316
Summa	1 366 517	1 646 369

Not 11. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	0,48 %	19 230 000	19 560 000
SEB	2022-10-28	1,57 %	19 155 000	19 560 000
SEB	2024-10-28	1,99 %	19 155 000	19 560 000
Summa skulder till kreditinstitut			57 540 000	58 680 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 140 000	-20 440 000
			56 400 000	38 240 000

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 51 840 000 kr.

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden och lagstadgade sociala och andra avgifter	127 458	93 439
Räntekostnader	19 686	0
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	424 370	71 752
Förutbetalda hyresintäkter	0	10 276
El	6 597	0
Värme	25 273	0
Vatten	10 447	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 629	103 787
Extern revisor	23 312	0
Summa	642 772	279 254

Not 13. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa:

2020-12-31

2019-12-31

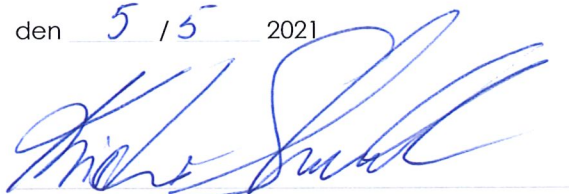
60 000 000

60 000 000

60 000 000

60 000 000

den 5 / 5 2021



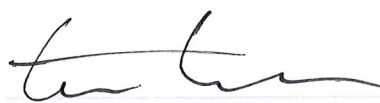
Kristina Stenvall



Håkan Johansson



Nick Kolbiha



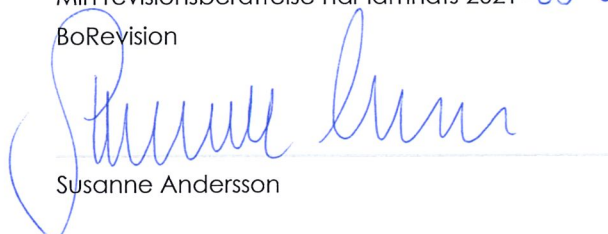
Erik Edlund



Niclas Winbladh

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-07

BoRevision



Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Nova, org.nr. 769631-4234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Nova för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-05-28 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Nova för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

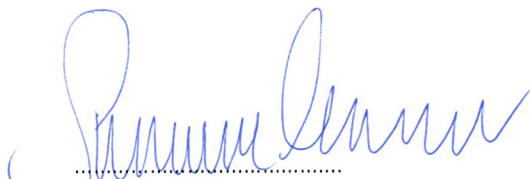
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7 / 5 2021


.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor