

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

769629-2478

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Södra Fredriksdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 stycken 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 (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

#### Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-30.

#### Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen har under perioden hållit 10 st sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. På föreningens ordinarie årsstämma valdes nedan styrelse:

Jessica Dahlström	Ordförande	Omval 1 år
Alexander Jancke	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Anton Lööf	Ordinarie ledamot	Omval 1 år
Thomas Jansson	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Sepideh Farahshoor	Ordinarie ledamot	Nyval 1 år
Andrei Rutgersson	Suppleant	Nyval 1 år
Thomas Lechner	Suppleant	Nyval 1 år

#### Revisorer

Moore KLN AB	Ludvig Kollberg	Auktoriserad revisor
--------------	-----------------	----------------------

#### Valbedning

Till valberedning valdes Jessica Dahlström och Andreas Pålsson.

### **Förvaltning**

Från 2018-01-01 biträder PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag. Fastighetsskötsel inklusive städning och teknisk förvaltning sköts av Riksbyggen från 2021-01-01.

### **Fastigheten**

Fastigheten Krokslätt 33:6 i Göteborgs kommun förvärvades 27 december 2016. Fastigheten har del i 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

### **Byggnadens tekniska status**

Aktuell underhållsplan finns upprättad för perioden 2023-2052 och uppdaterades senast 2022-11-08.

Nästa stora underhållstillfälle ska enligt underhållsplanen ske i 2028, varvid impregnering ska ske utav garagegolvet, samtliga loftgångsplattor samt målning av samtliga lägenhetsdörrar. Vidare planeras en fullständig fasadtvätt, samt underhåll av fönster samma år och flera andra mindre åtgärder. Totalt sett beräknas underhållskostnaden i 2028 uppgå till cirka 1,8 mkr.

Planerat underhåll för de närmaste åren:

Stampolning	150 000kr	2024
OVK (var tredje år)	150 000kr	2025

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal har efter 2023 avslutat sitt femte självständiga räkenskapsår efter färdigställandet av fastigheten.

Under året har den planerade femårsbesiktningen skett enligt plan tillsammans med Skanska. Fastighetens garantitid har i samband med femårsbesiktningen också löpt ut.

Föreningens styrelse tog beslut i november 2023 om att genomföra en höjning av föreningens avgifter till samtliga medlemmar. Detta då föreningen har påverkats av det höjda prisläget som skett senaste åren samt på grund av höjda räntor för föreningens lån.

Styrelsen kommer att följa den ekonomiska utvecklingen i omvärlden under 2024 för att anpassa framtida avgiftsnivåer.

### **Ekonomi**

Föreningsåret har under 2023 löpt på enligt plan. Föreningens intäkter ligger väsentligt högre än föregående år vilket har att göra med den avgiftshöjning som gjordes inför 2023. Föreningens fastighetskostnader är sammantaget på en högre nivå jämfört med föregående år där det varit ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning gentemot föregående år som var en mild vinter. Kostnaden för vatten och avlopp ligger högre än väntat då man har gjort en mätning på faktisk förbrukning som kommunen inte hade gjort sedan upplåteslen av fastigheten. Detta förväntas att leda till något höjda kostnader framåt men framförallt togs en engångskostnad under räkenskapsåret. Under året genomfördes femårsbesiktningen tillsammans med Skanska enligt plan vilket var en engångskostnad i resultaträkningen. Det har också varit vissa underhållskostnader som man räknade med i budgeten. Ovan effekter ger sammantaget en negativ effekt på årets resultat med ca 0,2 mkr jämfört med föregående år.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi med ett positivt kassaflöde om ca 3,8 (2,8) mkr från rörelsen. Styrelsen har fortsatt jobbat aktivt med att amortera av på föreningens lån vilket under året har skett med totalt 2,5 (3,9) mkr. Sammantaget har detta ökat kassan med ca 1,3 (-1,0) mkr.

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. Per den 31 december 2023 uppgår totala lån som avser "andelstal 2" till 47,7 mkr jämfört med 48,6 mkr året innan. Föreningen har således amorterat detta lån med ca 910 tkr under 2023.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början	421
Antal medlemmar vid årets slut	423

Under verksamhetsåret har 29 (45) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är:

- årsavgift för andel 1 & 2
- tillägg för kabel-TV och bredband
- tillägg för elförbrukning enligt mätt förbrukning
- tillägg för uppvärmning av varmvatten enligt mätt förbrukning

I avgiften ingår kostnad för uppvärmning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	13 167	10 262	12 681	12 550
Resultat efter finansiella poster	-3 120	-3 844	-1 029	-810
Balansomslutning	866 354	871 542	879 120	887 784
Soliditet (%)	80	80	79	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR *	1 006	0	0	0
Årsavgifternas andel av total intäkt (%) *	88	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR *	15 076	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm *	11 746	0	0	0
Sparande kr/kvm *	234	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	15	0	0	0
Energikostnad kr/kvm *	186	0	0	0

\* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna (se ovan beskrivning)

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	631 150 000	67 630 000	4 622 952	-6 261 430	-3 843 573	<b>693 297 949</b>
Avs. fond enl stadgar			2 167 000	-2 167 000		<b>0</b>
Ianspråktagande fond			-34 645	34 645		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				-3 843 573	3 843 573	<b>0</b>
Årets resultat					-3 119 984	<b>-3 119 984</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>631 150 000</b>	<b>67 630 000</b>	<b>6 755 307</b>	<b>-12 237 358</b>	<b>-3 119 984</b>	<b>690 177 965</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 105 003
reservering fond för yttre underhåll	-2 167 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	34 645
årets förlust	-3 119 984
	<b>-15 357 342</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-15 357 342
	<b>-15 357 342</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 167 412	10 262 040
Övriga rörelseintäkter		0	800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 167 412</b>	<b>10 262 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-5 167 054	-3 980 863
Övriga externa kostnader	4	-629 408	-678 929
Personalkostnader	5	-194 856	-194 160
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 550 000	-6 550 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 541 318</b>	<b>-11 403 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>626 094</b>	<b>-1 141 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		581	242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 746 659	-2 702 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 746 078</b>	<b>-2 702 462</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 119 984</b>	<b>-3 843 574</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 119 984</b>	<b>-3 843 574</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 119 984</b>	<b>-3 843 574</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-3 119 984	-3 843 574
Avsättning till fond yttre underhåll		-2 167 000	-2 167 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		34 645	0
<b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b>		<b>-5 252 339</b>	<b>-6 010 574</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	861 256 345	867 806 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>861 256 345</b>	<b>867 806 345</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>861 256 345</b>	<b>867 806 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 574	13 195
Övriga fordringar		37 797	4 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		388 377	384 919
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>455 748</b>	<b>402 534</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 642 003	3 332 660
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 642 003</b>	<b>3 332 660</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 097 751</b>	<b>3 735 194</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>866 354 096</b>	<b>871 541 539</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		631 150 000	631 150 000
Upplåtelseavgift		67 630 000	67 630 000
Fond för yttre underhåll		6 755 307	4 622 952
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>705 535 307</b>	<b>703 402 952</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-12 237 359	-6 261 430
Årets resultat		-3 119 984	-3 843 574
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 357 343</b>	<b>-10 105 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>690 177 964</b>	<b>693 297 948</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	69 378 525	119 249 499
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 378 525</b>	<b>119 249 499</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	104 362 538	56 979 664
Leverantörsskulder		548 851	316 210
Skatteskulder		71 075	38 775
Övriga skulder		1 312	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 813 831	1 659 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>106 797 607</b>	<b>58 994 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>866 354 096</b>	<b>871 541 539</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		626 094	-1 141 112
Justeringar för avskrivningar	6	6 550 000	6 550 000
Erhållen ränta		581	242
Betald ränta		-3 721 683	-2 677 959
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 454 992</b>	<b>2 731 171</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-16 379	-3 568
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 835	15 245
Förändring av leverantörsskulder		232 641	-67 885
Förändring av kortfristiga skulder		163 023	213 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 797 442</b>	<b>2 888 113</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 488 100	-3 905 100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 488 100</b>	<b>-3 905 100</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 309 342</b>	<b>-1 016 987</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 332 660	4 349 647
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 642 002</b>	<b>3 332 660</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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	10 116 555	7 793 103
Hyror garage och parkeringsplatser	1 387 911	1 328 289
Tillägg tv/bredband, elförbrukning & uppvärmning varmvatten	1 582 642	1 071 323
Tillägg andrahandsuthyrning	73 938	53 578
Övriga tillägg och ersättningar	6 366	15 748
	<b>13 167 412</b>	<b>10 262 041</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Skötsel fastighet</b>		
Fastighetsskötsel	796 359	649 138
Städning	0	14 782
Snöröjning	132 130	84 940
Hissar service och besiktning	68 632	33 329
Övrig service och extern skötsel	50 513	51 594
	<b>1 047 634</b>	<b>833 783</b>
<b>Taxebundna driftskostnader</b>		
El	1 050 396	647 215
Värme	774 966	710 521
Vatten och avlopp	928 886	147 698
Sophämtning	102 491	107 546
Fastighetsförsäkring	169 360	164 431
Samfällighetsförening	259 200	259 200
TV och bredband	454 962	349 697
Fastighetsskatt	110 000	110 000
	<b>3 850 261</b>	<b>2 496 308</b>
<b>Reparationer och planerat underhåll</b>		
Reparationer	234 514	362 725
Planerat underhåll	34 645	288 048
	<b>269 159</b>	<b>650 773</b>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>5 167 054</b>	<b>3 980 864</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning och revision	301 064	293 742
Bilpool	43 315	259 891
Föreningskostnader	29 417	42 110
Administration och kommunikation	18 115	18 198
Konsult	237 497	64 988
	<b>629 408</b>	<b>678 929</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

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

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	146 900	147 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	44 956	44 160
<b>Summa</b>	<b>194 856</b>	<b>194 160</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	892 914 678	892 914 678
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>892 914 678</b>	<b>892 914 678</b>
Ingående avskrivningar	-25 108 333	-18 558 333
Årets avskrivningar	-6 550 000	-6 550 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 658 333</b>	<b>-25 108 333</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>861 256 345</b>	<b>867 806 345</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	296 914 678	296 914 678
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	287 000 000	287 000 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	84 000 000
	<b>371 000 000</b>	<b>371 000 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	360 000 000	360 000 000
Taxeringsvärde lokaler	11 000 000	11 000 000
	<b>371 000 000</b>	<b>371 000 000</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	2,19%	2024-03-01	49 718 750	-75 000	49 643 750
SEB	1,92%	2023-03-01	49 718 750	-1 075 000	omlagt
SEB	3,53%	2025-12-28	omlagt	0	23 784 375
SEB	3,53%	2025-12-28	omlagt	0	24 859 375
Nordea	1,15%	2025-02-19	22 147 875	-332 000	21 815 875
Nordea	0,62%	2024-04-17	48 795 974	-1 006 100	47 789 874
Nordea	4,44%	2024-03-16	5 847 814	0	5 847 814
			<b>176 229 163</b>	<b>-2 488 100</b>	<b>173 741 063</b>

Planenlig amortering 1-5 år ca 7 440 000

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld dock har förningen inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år. Ovan lån avser andelstal 1 till 72,55% och andelstal 2 till 27,45%.

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar använda som säkerhet	194 635 000	194 635 000
	<b>194 635 000</b>	<b>194 635 000</b>

Göteborg 2024 - -

Jessica Dahlström  
Ordförande

Anton Lööf

Alexander Jancke

Thomas Jansson

Sepideh Farashoor

Vår revisionsberättelse har lämnats

Moore KLN AB

Ludvig Kollberg  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Alexander Jancke  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-06 10:57:00 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 22ca5b2de82644a1a00531d319fb05d4

## Underskrift 2

Namn: Jessica Dahlström  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-06 12:32:04 GMT+02:00  
Transaktions-ID: c294d27ff6cd4ec6a362ed65fa1ef208

## Underskrift 3

Namn: thomas jansson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-06 15:50:10 GMT+02:00  
Transaktions-ID: a39c0314ec9e41ac86e629948fa957c6

## Underskrift 4

Namn: Anton Lööf  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-06 17:54:27 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 2da640050d1d4b78ad84cd2a57a27701

## Underskrift 5

Namn: Sepideh farashoor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-06 20:43:29 GMT+02:00  
Transaktions-ID: cafe1e54b3f94c02b3bcf52332e868c2

## Underskrift 6

Namn: Ludvig Kollberg  
Företag: Moore KLN AB  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-07 08:17:43 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ffaa90fb8058443fa02d34a84b4c3f65



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal  
Org.nr. 769629-2478

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Fredriksdal för år 2023.

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 2023 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 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 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 upphöra med 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, 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.

## 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 Södra Fredriksdal för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ludvig Kollberg

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Ludvig Kollberg  
Företag: Moore KLN AB  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-05-07 13:26:40 GMT+02:00  
Transaktions-ID: f08fbff8e2824608b17d4643c8ab4b91