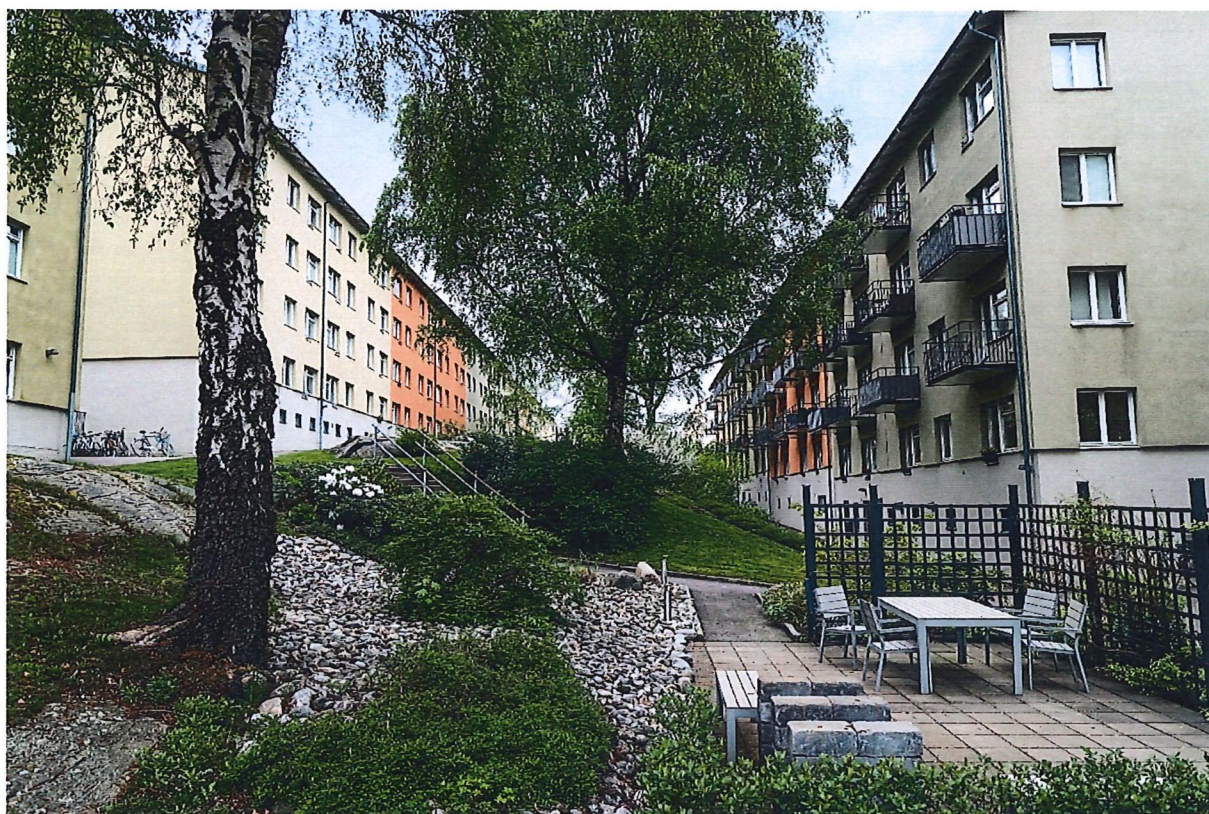




Årsredovisning 2020

Brf Sybågen i Lunden



Brf Sybågen i Lunden
Org.nr 769608-9684

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen bildades 2002-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-03 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-28. Föreningens styrelse har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft 6 st (7) protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åsa Lind	Ordförande
Per Zachrisson	Sekreterare/Kassör
Karin Valberg	Ledamot
Anna Andréasson	Suppleant

Revisor

KPMG	Auktoriserad	Ordinarie extern
------	--------------	------------------

Valberedning

Föreningen har valt att inte använda sig av någon valberedning. Sittande styrelse lägger fram förslag på ny styrelse till föreningsstämman.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Göteborg Lunden 41:2 2003. Fastigheten byggdes 1943 och består av 4 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är fastställt till 1963.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 8 835 kvm, varav 8 676 kvm utgör lägenhetsyta och 159 kvm utgör lokalyta.

Fastighetens anskaffningskostnad:

Byggnader	163 844 068 kr
Mark	17 670 003 kr

Fastighetens taxeringsvärde:

Byggnader	94 570 000 kr
Mark	123 184 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde fördelat:

Bostäder	216 000 000 kr
Lokaler	1 754 000 kr

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 194 lägenheter med bostadsrätt och 17 lägenheter samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenheternas fördelning är:

1 rum och kök	130 st
2 rum och kök	81 st

Lokalerna i fastigheten:

Telecom		uthyrd t o m 2023-10-28
Kontor / Övernattningsslägenhet	43 kvm	uthyrd tills vidare
Kontor / Övernattningsslägenhet	46 kvm	uthyrd tills vidare
Kontor / Övernattningsslägenhet	46 kvm	uthyrd tills vidare

Föreningen är frivilligt momspliktig för några av lokalerna.

I föreningen finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

1	Styrelserum & möteslokal	
3	Övernattningsrum	hyrs ut till föreningens medlemmar
48	Parkeringsplatser	hyrs ut till föreningens medlemmar
4	MC-platser	hyrs ut till föreningens medlemmar

Utfört och planerat underhåll

Renovering och oljning av samtliga entrédörrar	2021	Planerat
Utbyggnad av cykelförvaring	2021	Planerat
Upprustning av den stora grillplatsen på gården	2021	Planerat
Installation av laddstolpar för elbil	2020	Slutfört
Justerings och iordningställande av befintlig parkering	2020	Slutfört
Obligatorisk OVK	2018	Slutfört
Andra etapp av balkongsbyggnation (till självkostnad för de som valt)	2017	Slutfört
Genomgång av ventilationssystem samt rengöring av ventilationskanaler	2017	Slutfört
Balkongbyggnation (till självkostnad för de som valt)	2015	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Ulfspärregatan 9K)	2013-15	Slutfört
Spolning köksstammar och byte av gjutjärnsböjar i källargång	2014	Slutfört
Omputsning av sockel gavel 11F (garantiåtgärd)	2014	Slutfört
Upprustning av gård med planteringar och belysning	2009-14	Slutfört
Byggnation av nya källarförråd	2012-14	Slutfört
Ommålning av väggar och golv i källargångar	2012-13	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Sergelsgatan 2K)	2012-13	Slutfört
Byggnation av miljöhus med cykelrum och uteplats	2009-13	Slutfört
Byggnation av ny lokal (Ulfspärregatan 9L)	2012	Slutfört
3 nya övernattningsrum med delad toalett och kök	2011-12	Slutfört
Byggnation av 3 nya lägenheter & 3 nya uteplatser	2009-11	Slutfört
4 nya tvättstugor & elektroniskt bokningssystem (webb/app/tavla)	2009-11	Slutfört
Byte av värmekulvert	2009-10	Slutfört
Omläggning av spillvattenledningar, omdränering runt fastigheterna	2009-10	Slutfört
Installation av fiberlan	2009	Slutfört
Byte av dagvattenledningar	2007-10	Slutfört
Byte entrédörrar samt porttelefon med nyckelbricka	2006-8	Slutfört
Ommålning trappuppgångar, omläggning av tak, putsning av fasad	2006-8	Slutfört
Elstambyte	2006-10	Slutfört
Fönsterbyte, installation säkerhetsdörrar till lägenheterna	2006-08	Slutfört
Tilläggsisolering av vindar samt fasader	2006-8	Slutfört
Byggnation av gemensam grillplats	2005	Slutfört
Rörstambyte inklusive badrumsrenovering	2005	Slutfört

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året såldes två av föreningens hyresrätter samt den bostadsrätt som köptes som investering 2016. Delar av intäkterna amorterades sommaren 2020 och resterande överskott kommer att amorteras våren 2021.

I början av 2020 gjordes en ordentlig upprustning av parkeringen på Ulfspärregatan. Parkeringsytan har under många år varit i mycket dåligt skick. Höstens regn har bidragit till att underminera marken vilket gjorde åtgärderna nödvändiga. I samband med arbetet på parkeringen har även diverse markförbättringar gjorts i området; slänten ned mot kyrkogården har röjts på sly, grillplatsen har justerats och gångvägen framför Sergelsgatan 2 har förbättrats.

Under hösten installerades laddstolpar för elbil på några parkeringsplatser. Arbetet med att försöka få en bilpool till oss fortsätter under 2021.

Arbetet med att undersöka möjligheterna för en framtida byggnation på tomten nedanför Ulfspärregatan 11 har påbörjats. Dialog förs med olika arkitektbyråer inför en eventuell ändring av detaljplanen.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 194 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 270 medlemmar, under året skedde 34 st (25 st) överlåtelse av lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 281 medlemmar.

Föreningen tar enligt stadgarna ut avgift för överlåtelse, pantsättningar och uthyrningar i andra hand. Överlåtelseavgiften betalas av köparen, pantsättningsavgiften av pantsättaren och avgift för andrahandsuthyrning av lägenhetsinnehavaren.

Övrig information

Föreningen har en egen hemsida, www.brfsybagen.se. Där hittar man information om de vanligaste som rör de boende i föreningen samt aktuella händelser i föreningen.

Föreningen har 59 (51) beviljade andrahandsuthyrningar. All andrahandsuthyrning skall beviljas av styrelsen. Styrelsen har en generös syn på andrahandsuthyrningar. Under förutsättning att uthyrningen sköts utan anmärkningar skall ingen medlem vara tvungen att sälja lägenheten pga avslag på uthyrningen. Styrelsen tror att både enskilda medlemmar och föreningen tjänar på detta.

Föreningen har 3 övernattningsrum som delar på kök och två badrum. Dessa bokas dygnsvis via ett elektroniskt bokningssystem. Se hemsidan för mer information om priser och storlek på rummen.

Föreningens ekonomi

Fastigheterna är efter alla renoveringar i mycket gott skick och ett löpande underhåll pågår kontinuerligt för att säkerställa fastigheternas goda skick. Prognosen visar att det inte finns något behov av att höja avgifterna de närmaste åren. Föreningens avgifter har varit oförändrade sedan 2007.

Målsättningen med de hyreslägenheter som föreningen har kvar är att renovera och antingen hyra ut dem möblerat eller sälja dem om det är ekonomiskt fördelaktigt. I dagsläget har föreningen 17 hyresrätter, varav 9 ordinarie hyresrätter och 8 korttidskontrakt. Dessutom hyrs 4 lokaler ut.

Från och med 2016 tar föreningen ut en månadsavgift för andrahandsuthyrning, se vår hemsida för mer information.

En balkongavgift för framtida underhåll tas ut av de medlemmar som har balkong.

Under 2021 kommer en amortering på minst 7 Mkr att utföras.

Föreningens strategi är att utnyttja det låga ränteläget och amortera överskottet istället för att sänka avgifterna.

Föreningen hade en person, tillika styrelseledamot, anställd på heltid från 2005 för att hålla i alla renoveringar. Anställningen upphörde 2013 i samband med att de stora projekten slutfördes. Sedan hösten 2013 anlitas denna person på konsultbasis för att hålla i fastighetsförvaltningen.

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017	2016
Balansomsättning	tkr	185 765	186 811	186 776	190 182	189 881
Nettoomsättning	tkr	9 158	9 619	9 721	9 627	9 124
Resultat efter finansiella poster	tkr	357	2 606	1 966	2 317	2 056
Soliditet	%	59,7	56,3	53,4	51,4	49,8
Årsavgift	kr/kvm	841	841	841	841	841
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr/kvm	9 111	10 103	10 825	11 461	11 905
Amortering	tkr	7 000	5 200	5 000	3 500	4 000

Förändring i eget kapital (i tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Kostnad upplåtelse	Kapital-tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	49 319	27 416	-3 035	13 869	4 632	10 311	2 606	105 118
Årets tillkommande	603	4 766	-	-	-	-	-	5 369
Avsättning till fond	-	-	-	-	653	-653	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-	2 606	-2 606	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-	357	357
Vid årets slut	49 922	32 182	-3 035	13 869	5 285	12 264	357	110 844

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	12 916 867 kr
Årets resultat	356 743 kr
Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna	<u>-653 262 kr</u>

Summa överskott till stämmans förfogande 12 620 348 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning 12 620 348 kr

Resultaträkning	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 158 866	9 618 693
Övriga intäkter		<u>87 044</u>	<u>400 667</u>
Summa rörelseintäkter		9 245 910	10 019 360
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 890 054	-3 220 722
Övriga rörelsekostnader	3	-1 165 582	-965 360
Personalkostnader	4	-248 642	-244 441
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5-7	<u>-2 334 276</u>	<u>-2 334 276</u>
Summa rörelsekostnader		-8 638 554	-6 764 798
Rörelseresultat		607 356	3 254 562
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		375 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-625 613</u>	<u>-648 761</u>
Summa finansiella poster		-250 613	-648 609
Resultat efter finansiella poster		356 743	2 605 953
Resultat före skatt		356 743	2 605 953
Årets resultat		356 743	2 605 953

Tillägg till resultaträkningen

Årets resultat enligt ovan	356 743	2 605 953
Avsättning till fond för framtida underhåll	-653 262	-653 262
Ianspråktagande från fond för framtida underhåll	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat efter poster till/från yttre fond	-296 519	1 952 691

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	175 471 937	177 796 171
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	12 730	20 405
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>4 735</u>	<u>7 102</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		175 489 402	177 823 678
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 558	81 047
Övriga kortfristiga fordringar		119 388	117 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>263 954</u>	<u>278 189</u>
Summa kortfristiga fordringar		395 901	476 414
Kortfristiga placeringar			
Egna lägenheter	8	<u>0</u>	<u>2 200 000</u>
Summa kortfristiga placeringar		0	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>9 880 279</u>	<u>6 311 332</u>
Summa kassa och bank		9 880 279	6 311 332
Summa omsättningstillgångar		10 276 180	8 987 746
Summa tillgångar		185 765 581	186 811 423

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		49 922 356	49 318 929
Kapitaltillskott		13 868 986	13 868 986
Upplåtelseavgift		29 147 566	24 380 993
Fond för yttre underhåll	9	<u>5 285 167</u>	<u>4 631 905</u>
Summa bundet eget kapital		98 224 075	92 200 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 263 605	10 310 914
Årets resultat		<u>356 743</u>	<u>2 605 953</u>
Summa fritt eget kapital		12 620 348	12 916 867
Summa eget kapital		110 844 423	105 117 680
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>0</u>	<u>75 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		0	75 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	73 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		416 999	350 801
Skatteskulder		23 819	12 847
Övriga skulder		19 012	16 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 461 328</u>	<u>1 313 192</u>
Summa kortfristiga skulder		74 921 158	6 693 743
Summa eget kapital och skulder		185 765 581	186 811 423

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergång till K2-regelverket övergått från progressiv till linjär avskrivning av byggnaden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och balkonger	74 år (slutavskriven 2087)
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	6 701 907	6 627 871
Hyror lägenheter	1 161 831	1 694 758
Hyror lokaler	299 118	353 898
Hyror parkering	229 140	256 400
Bredband	316 851	298 355
Balkong	78 634	78 360
Andra handsavgift	136 400	114 000
Övernattningsslägenhet	56 800	84 400
Gästparkering	168 620	90 979
Övriga ersättningar	9 566	19 673
	<u>9 158 866</u>	<u>9 618 694</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	830 650	632 973
Reparationer	175 651	467 862
Periodiskt underhåll	1 805 198	0
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	1 391 157	1 454 804
Tomträttsavgäld/Arrende	24 744	24 346
Försäkring	97 787	87 859
Bredband och kabel-TV	245 808	244 791
Kommunal avgift och fastighetsskatt	319 059	308 087
	<u>4 890 054</u>	<u>3 220 722</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Telefon och porto	15 371	17 781
Förbrukningsinventarier	11 714	0
Föreningskostnader	179	1 664
Styrelseomkostnader	3 020	3 020
Revision och ekonomisk förvaltning	303 061	297 803
Teknisk förvaltning	557 633	538 920
Konsultarvoden	29 071	26 456
Medlemskap Bostadsrätterna	9 950	9 780
Kostnad inför upplåtelse lgh & för egna lägenheter	217 324	49 751
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	18 259	20 185
	<u>1 165 582</u>	<u>965 360</u>

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvode till styrelsen i enlighet med beslut på årsstämma.

	2020	2019
Styrelsearvoden	189 200	186 000
Sociala avgifter	59 442	58 441
	<u>248 642</u>	<u>244 441</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	197 584 564	197 584 564
Utgående anskaffningsvärden	<u>197 584 564</u>	<u>197 584 564</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 788 393	-17 464 160
Årets avskrivningar	-2 324 233	-2 324 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 112 626</u>	<u>-19 788 393</u>
Utgående restvärde	175 471 938	177 796 171
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	17 670 003	17 670 003
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	94 570 000	94 570 000
Mark	<u>123 184 000</u>	<u>123 184 000</u>
	<u>217 754 000</u>	<u>217 754 000</u>
Bostäder	216 000 000	216 000 000
Lokaler	<u>1 754 000</u>	<u>1 754 000</u>
	<u>217 754 000</u>	<u>217 754 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 753	76 753
Utgående anskaffningsvärden	76 753	76 753
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 347	-48 672
Årets avskrivningar	-7 675	-7 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 023	-56 347
Utgående restvärde	12 731	20 406

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	98 840	98 840
Utgående anskaffningsvärden	98 840	98 840
Ingående ackumulerade avskrivningar	-91 739	-89 371
Årets avskrivningar	-2 368	-2 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 106	-91 739
Utgående restvärde	4 734	7 102

Not 8 Egna lägenheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 200 000	2 200 000
Försäljning under året	-2 200 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	2 200 000

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	4 631 905	3 978 643
Årets avsättning enligt stadgar	653 262	653 262
Summa fond för yttre underhåll	5 285 167	4 631 905

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

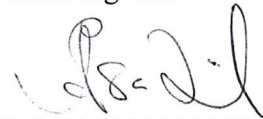
Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea			20 000 000	-7 000 000	omlagt
Nordea	0,379%	2021-06-30	omlagt		13 000 000
Nordea	0,385%	2021-04-23	20 000 000	0	20 000 000
Handelsbanken	1,030%	2021-06-30	40 000 000	0	40 000 000
Summa övrig skuld kreditinstitut kort- & långfristig			80 000 000	-7 000 000	73 000 000
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			-5 000 000	-	-7 000 000

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

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	104 000 000	104 000 000
Summa ställda säkerheter	104 000 000	104 000 000

Underskrifter

Göteborg den 12 / 4 -2021



Åsa Lind
Ordförande



Per Zachrisson
Sekreterare/kassör



Karin Valberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 16 / 4 -2021



KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sybågen i Lunden, org. nr 769608-9684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sybågen i Lunden för år 2020.

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 2020 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 uppger, 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. Risker 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 Sybågen i Lunden för år 2020 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 den 16/4 2021

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor