

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN **SÖDER TORN**



**Årsredovisning
2016**

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söder Torn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Innehåll	Sid
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna, att användas som stadigvarande bostad, till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Fatburstrappans samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor för Söderhallarna och Bostadsrättsföreningen. Dessa utgörs av en entré, lastkaj samt lastfar med nerkörningsramp.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Fatburshöjden 1	1996	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1996-04-01 tomträtten till fastigheten. Nuvarande tomträttsavtal gäller 2016-04-01--2026-03-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme och värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996-1997 och består av 4 flerbostadshus. Tornet har 25 våningar, Bågen har 6 våningar och Kuberna (2 hus) har 4 våningar. Under Kuberna ligger Rektangeln som bl.a. omfattar kommersiella lokaler.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 000 m², varav 12 897 m² utgör lägenhetsyta och 6 103 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler och 69 garageplatser (varav 4 för MC) med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter, enligt lägenhetsförteckning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
88	31	43	9	1

Det verkliga antalet rum, i respektive lägenhet, har i flera fall förändrats genom byggande/rivning av mellanväggar.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Kontraktet löper t.o.m.
Restaurang Burger King	2021-09-30
Butik COOP	2019-03-31
Butik 7-Eleven	2019-12-31
Gym Fitness24Seven	2021-08-31
Restaurang Stavros	2017-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av inomhuspool med relaxavdelning och bastu, gästlägenheter och gemensam festlokal.

Föreningen har en bredbandsuppkoppling från Stockholms Stadsnät, med en hastighet av 100 Mb/s, som ingår i årsavgiften. Möjlighet finns för respektive medlem, att för en extra avgift öka till 1000 Mb/s.

Föreningen tar hem och vidareänder TV-kanaler till medlemmarna i egen regi.

Privatbostadsföretag - Äkta förening.

Föreningen deklarerar som privatbostadsföretag = Äkta förening.

Tekniska åtgärder under 2016

- Bägge hissarna i Tornet har moderniserats.
- Torkade fogar, i samtliga söderfönster i Kuberna, är utbytta.
- Ommålning av entré Medborgarplatsen 11 samt ytterligare målningsarbeten i pool och förrum till tvättstugor samt garage är utfört.
- Renoveringen av tätskiktet i anslutning till entrén mot Fatburstrappan är till delar genomförd.
- Skador på foderlister vid fönster och franska dörrar i Tornet har dokumenterats.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i lokaler och i Tornet har genomförts.
- Sprinklerbesiktning har genomförts.
- Överenskommelse finns med staden om att de bekostar renovering av fasaden mot Göta Ark under cykelrampen.



Förvaltning

Ekonomisk förvaltning inklusive förändret av lägenhetsförteckning samt teknisk förvaltning har skötts av Einar Mattsson Byggnads AB.

Medlemmar

Av föreningens 172 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 9 nya andrahandsuthyrningar.

Föreningen följer Hyresnämndens regler i fråga om samtycke till andrahandsuthyrningar. Uthyrning i andra hand får normalt ske under maximalt 1 år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mikael Sjögren	Ordförande
Rune Nilsson	Vice ordförande
Bengt Rygge	Sekreterare
Eva Larsson	Ledamot
Elisabeth Grenmyr	Ledamot
Carl Junback	Suppleant 1
Greger Holmgren	Suppleant 2
Stefan Jansson	Suppleant 3

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Mikael Sjögren, Rune Nilsson, Eva Larsson, Carl Junback, Greger Holmgren och Stefan Jansson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Ingrid Svedin, Hummelkläppen i Stockholm AB, och stämموald lekmannarevisor har varit Henry Bergström.

Valberedning

I valberedningen har ingått Eva Wiklund (sammankallande), Richard Olsson och Agneta Yngve.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19.

Väsentliga händelser

- Nya hyreskontrakt med en restaurang (Burger King) och en butik (7-Eleven) har tecknats.
- Nytt avtal för teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har tecknats.
- Beslut har tagits om ny möjlighet till frivilliga kapitaltillskott i januari 2018.

7

Ekonomi

- Årets resultat, på 1,0 Mkr, motsvarar den långsiktiga målsättningen med ett årligt överskott på 0,5-1,5 Mkr.

Utblickar mot 2017

- Planeringen av plattformshiss till Topplokalen fortsätter.
- Skador på foderlistor vid fönster och franska dörrar i Tornet åtgärdas.
- Eventuell borttagning av "Pyramiden" i Fatburstrappan utreds.
- Fortsatt undersökning/åtgärder beträffande tätskiktet i anslutning till entrén mot Fatburstrappan.
- Målning av kapprum m.m. i Tornet.
- Målning av trapphusen på plan 4 i Kuberna.
- Förberedelser för byte av utrustning i Undercentralen.
- Renovering av värmeåtervinningssystemet.
- Justering av ytbeläggning på Västgötagränd utförs i samband med Fatburstrappans samfällighetsförenings renovering av nedfarten till Söderhallarnas lastfar.
- Fasaden under cykelrampen vid Göta Ark renoveras.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	24 477	25 354	26 050	26 362	25 614
Resultat efter finansiella poster	1 027	1 122	772	798	488
Soliditet (%)	45,8	45,4	35,9	35,7	35,1
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	871	871	970	970	970
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta för de som gjort kapitaltillskott	616	616			
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta för de som inte gjort kapitaltillskott	973	973			
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	14 930	15 535	18 436	18 599	18 804
Lån kr/kvm bostadsrättsyta för de som gjort kapitaltillskott	8 747	8 877			
Lån kr/kvm bostadsrättsyta för de som inte gjort kapitaltillskott	17 938	18 205			
Värmekostnad kr/kvm totalyta	113	117	118	122	117



Förändring av eget kapital

	Medlems-- insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 047 480	83 748 000	6 098 000	1 301 107	1 122 427	173 317 014
Disposition av föregående års resultat:			336 000	786 427	-1 122 427	0
Årets resultat					1 026 758	1 026 758
Belopp vid årets utgång	81 047 480	83 748 000	6 434 000	2 087 534	1 026 758	174 343 772

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Ansamlad vinst från föregående år	2 087 534
årets vinst	<u>1 026 758</u>
	3 114 292

disponeras enligt följande

reservering till fond för yttre underhåll	336 000
i ny räkning överförs	<u>2 778 292</u>
	3 114 292

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



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	24 477 209	25 354 226
Summa rörelseintäkter		24 477 209	25 354 226
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-13 534 536	-13 406 128
Övriga externa kostnader		-142 911	-124 216
Styrelsekostnader		-225 050	-246 096
Avskrivningar		-4 884 265	-4 909 424
Summa fastighetskostnader		-18 786 762	-18 685 864
Rörelseresultat		5 690 447	6 668 362
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	998
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 663 738	-5 546 933
Summa finansiella poster		-4 663 689	-5 545 935
Resultat efter finansiella poster		1 026 758	1 122 427
Resultat före skatt		1 026 758	1 122 427
Årets resultat		1 026 758	1 122 427



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	370 428 233	373 748 268
Maskiner och inventarier	5	251 654	325 484
Summa materiella anläggningstillgångar		370 679 887	374 073 752
Summa anläggningstillgångar		370 679 887	374 073 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	28 611	1 056 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	867 602	833 212
Summa kortfristiga fordringar		896 213	1 889 573
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	8 731 400	5 750 375
Summa kassa och bank		8 731 400	5 750 375
Summa omsättningstillgångar		9 627 612	7 639 948
SUMMA TILLGÅNGAR		380 307 499	381 713 700

H
M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		83 748 000	83 748 000
Insatser		46 907 000	46 907 000
Kapitaltillskott		34 140 480	34 140 480
Fond för yttre underhåll		6 434 000	6 098 000
Summa bundet eget kapital		171 229 480	170 893 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 087 534	1 301 107
Årets resultat		1 026 758	1 122 427
Summa fritt eget kapital		3 114 292	2 423 534
Summa eget kapital		174 343 772	173 317 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	192 551 204	197 360 706
Summa långfristiga skulder		192 551 204	197 360 706
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 875 000	3 000 000
Leverantörsskulder		1 387 825	1 000 369
Skatteskulder		2 197 892	2 035 120
Övriga skulder	11	499 799	503 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 452 007	4 497 415
Summa kortfristiga skulder		13 412 523	11 035 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13	380 307 499	381 713 700

4
EU

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 026 758	1 122 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 884 265	4 909 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 911 023	6 031 851
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	993 360	-993 303
Förändring av leverantörsskulder	387 456	-517 621
Förändring av kortfristiga skulder	1 989 088	784 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 280 927	5 305 901
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-1 490 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 490 400	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 809 502	-37 210 480
Förändring checkräkning	0	-1 197 582
Kapitaltillskott	0	34 140 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 809 502	-4 267 582
Årets kassaflöde	2 981 025	1 038 319
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 750 375	4 712 056
Likvida medel vid årets slut	8 731 400	5 750 375

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1,0% fr.o.m. 2015
Ombyggnad	1,0-10,0%
Hissar	4,0%
Rulltrappor	6,7%
Byggnadsinventarier	10,0%
Maskiner	5,0-10,0%
Inventarier	33,3-10,0%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter	11 230 060	11 459 972
Hyror	12 922 797	12 872 466
Övriga intäkter	324 352	1 021 788
	24 477 209	25 354 226

4


Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighets. och hisskötsel, städning	1 890 772	1 895 603
Reparationer	768 417	1 152 259
Underhåll	1 185 001	1 150 811
El, förbrukningsavgifter	1 172 335	1 087 634
Fjärrvärme	2 156 093	1 994 618
Vatten	387 115	319 997
Sophämtning	216 435	206 542
Försäkringspremier	240 728	223 862
Fastighetsskatt	1 178 096	1 019 796
Tomträttsavgälder	2 755 000	2 650 000
Övriga fastighetskostnader	354 057	293 435
TV och bredband	333 154	334 207
Förvaltningskostnader, fast och rörligt	867 289	1 013 571
Övriga externa tjänster	30 044	63 793
	13 534 536	13 406 128

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader till kreditinstitut	4 652 518	5 533 256
Övriga räntekostnader	11 220	13 677
	4 663 738	5 546 933

Not 4 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 784 431	408 784 431
Inköp	1 490 400	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 274 831	408 784 431
Ingående avskrivningar	-35 036 163	-30 289 376
Årets avskrivningar	-4 810 435	-4 746 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 846 598	-35 036 163
Utgående redovisat värde	370 428 233	373 748 268

Handwritten signature and initials.

Not 5 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	771 910	771 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 910	771 910
Ingående avskrivningar	-446 426	-372 590
Årets avskrivningar	-73 830	-73 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-520 256	-446 426
Utgående redovisat värde	251 654	325 484

Not 6 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	60	1 016 125
Övriga poster	28 551	40 236
	28 611	1 056 361

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Tomträttsavgäld	697 500	662 500
Försäkringspremie	125 169	115 559
Övrigt	44 933	55 153
	867 602	833 212

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel		
Plusgirokonto	8 731 005	5 749 980
Bankkonto	395	395
	8 731 400	5 750 375



Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	3,730	2017-01-30	45 709 000	46 375 000
Stadshypotek	1,040	2017-10-30	38 955 000	38 955 000
Stadshypotek	1,540	2020-03-01	25 681 186	25 681 186
Stadshypotek	4,920	2019-04-30	13 938 748	15 930 000
Stadshypotek	1,370	2018-03-01	22 880 000	22 880 000
Stadshypotek			0	4 659 520
Stadshypotek			0	22 940 000
Stadshypotek	1,360	2020-09-30	22 940 000	22 940 000
Nordea	0,280	2017-12-05	4 382 270	0
Nordea	1,250	2020-11-18	22 940 000	0
Stadshypotek, kortfristig del av långfristig skuld			-2 324 252	-3 000 000
Nordea, kortfristig del av långfristig skuld			-2 550 748	0
			192 551 204	197 360 706

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter omfattar även sådana som tidigare ställts för numera slutbetalda lån, men som ännu inte förts över till ägararkivet av långgivaren.

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	262 000 000	262 000 000
	262 000 000	262 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Moms	488 732	503 076
Övriga poster	11 067	0
	499 799	503 076

Handwritten signature and initials.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor	761 342	617 844
Förskottsbetalade avgifter och hyror	3 309 925	3 085 709
Förskottsbetalade hyror, Axfood	0	188 150
Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	240 640	262 840
Revisionsarvoden	80 200	58 000
Övriga poster	59 900	284 872
	4 452 007	4 497 415

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid omsättning av lån 2017-01-30 har nytt lån tecknats

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,342	2018-01-30	45 376 000

9



Underskrifter

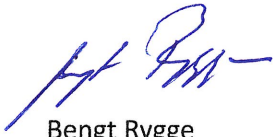
Stockholm 2017-03-14



Mikael Sjögren
Ordförande



Rune Nilsson



Bengt Rygge

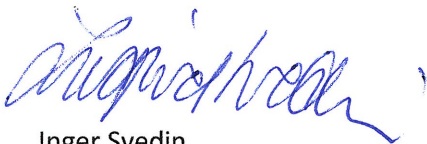


Eva Larsson



Elisabeth Grenmyr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-14



Inger Svedin
Auktoriserad revisor



Henry Bergström
Stämموald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Söder Torn, org.nr 716405-5977.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söder Torn för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den stämموvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den stämموvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av [föreningens] resultat och ställning.

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 Söder Torn för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

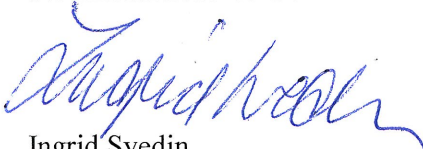
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2017-03-14



Ingrid Svedin
Auktoriserad revisor



Henry Bergström
Stämموvald revisor