

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDER TORN**



**Årsredovisning  
2017**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söder Torn

Styrelsen för Brf Söder Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2017-05-24 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 Brandkontoret. 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 m<sup>2</sup>, varav 12 897 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 6 103 m<sup>2</sup> 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	2022-09-30

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 2017

- Nya utrymningsdörrar från garage har installerats.
- Belysning i gemensamma utrymmen och garage har renoverats och i flertalet fall bytts till LED.
- Systemen för värmeåtervinning har renoverats.
- Sprinklersystemet i lägenheterna i Tornet har gått igenom efter flera anmärkningar vid senaste besiktning.
- Anmärkningar från den senaste besiktningen av ventilationen (OVK) har åtgärdats.
- Garagen har utrustats med möjlighet, att vid behov, förse aktuella garageplatser med laddningsstolpar.

- På plan E1 har föreningen byggt ett nytt mellanlagringsutrymme för sopor för restaurang Stavros.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning samt teknisk förvaltning har skötts av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

### **Medlemmar**

Av föreningens 172 medlemslägenheter har under året åtta överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat en ny andrahandsuthyrning.

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
Anna-Karin Furhoff	Suppleant 2
Othmar Englund	Suppleant 3

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Bengt Rygge, Elisabeth Grenmyr, Carl Junback, Anna-Karin Furhoff och Othmar Englund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Revisor har varit Ingrid Svedin, HQV Stockholm AB, och stämмоvald lekmannarevisor har varit Henry Bergström.

### **Valberedning**

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

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

### **Väsentliga händelser under 2017**

- Styrelsen har undersökt möjligheten att bilda en tredimensionell fastighet av de fyra kommersiella lokaler som ligger under Kuberna. Efter omfattande utredning har undersökningen visat att det inte är lönsamt för föreningen.
- Tidigare beslut att erbjuda möjlighet till en ny omgång med frivilliga kapitaltillskott har återtagits.

## Ekonomi

Årets resultat, på 2,6 Mkr, överstiger den långsiktiga målsättningen med ett årligt överskott på 0,5–1,5 Mkr.

### Utblickar mot 2018

- Skador på foderlister vid fönster och franska dörrar i Tornet åtgärdas.
- Tätskiktet i anslutning till entrén mot Fatburstrappan har kvarstående brister som kommer att undersökas och åtgärdas.
- Ny ytterdörr till Tornet plan E2 monteras.
- Ny inre dörr till trapphuset Medborgarplatsen 11 monteras.
- Grovsoprummet renoveras.
- Hiss till Topplokalen installeras.
- Fortsatt arbete med att undersöka erforderlig renovering av undercentralen.
- Arbete med nytt avtal med COOP som gäller från april 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	24 692	24 447	25 354	26 050	26 362
Resultat efter finansiella poster	2 581	1 027	1 122	772	798
Soliditet (%)	46,8	45,8	45,4	35,9	35,7
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	871	871	871	970	970
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta för de som gjort kapitaltillskott	616	616	616		
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta för de som inte gjort kapitaltillskott	973	973	973		
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	14 923	14 930	15 535	18 436	18 599
Lån kr/kvm bostadsrättsyta för de som gjort kapitaltillskott	8 527	8 747	8 877		
Lån kr/kvm bostadsrättsyta för de som inte gjort kapitaltillskott	17 488	17 938	18 205		
Värmekostnad kr/kvm totalyta	115	113	117	118	122

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 047 480	83 748 000	6 434 000	2 087 534	1 026 758	<b>174 343 772</b>
Disposition av föregående års resultat:			336 000	690 758	-1 026 758	0
Årets resultat					2 581 471	<b>2 581 471</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>81 047 480</b>	<b>83 748 000</b>	<b>6 770 000</b>	<b>2 778 292</b>	<b>2 581 471</b>	<b>176 925 243</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Ansamlad vinst från föregående år	2 778 292
årets vinst	<u>2 581 471</u>
	<b>5 359 764</b>

disponeras enligt följande

reservering till fond för yttre underhåll	336 000
i ny räkning överförs	<u>5 023 764</u>
	<b>5 359 764</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	24 691 739	24 477 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 691 739</b>	<b>24 477 209</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-14 060 466	-13 534 536
Övriga externa kostnader		-321 557	-142 911
Styrelsekostnader		-218 983	-225 050
Avskrivningar		-4 856 183	-4 884 265
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-19 457 189</b>	<b>-18 786 762</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 234 550</b>	<b>5 690 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 653 079	-4 663 738
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 653 079</b>	<b>-4 663 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 581 471</b>	<b>1 026 758</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 581 471</b>	<b>1 026 758</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 581 471</b>	<b>1 026 758</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	365 548 445	370 428 233
Maskiner och inventarier	5	275 258	251 654
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>365 823 704</b>	<b>370 679 887</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>365 823 704</b>	<b>370 679 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	6	958 313	28 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	871 340	867 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 829 652</b>	<b>896 213</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	10 296 212	8 731 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 296 212</b>	<b>8 731 400</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 125 864</b>	<b>9 627 612</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>377 949 568</b>	<b>380 307 499</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		6 770 000	6 434 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>171 565 480</b>	<b>171 229 480</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 778 292	2 087 534
Årets resultat		2 581 471	1 026 758
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 359 764</b>	<b>3 114 292</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 925 244</b>	<b>174 343 772</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	187 499 200	192 551 204
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>187 499 200</b>	<b>192 551 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 968 252	4 875 000
Leverantörsskulder		1 729 084	1 387 825
Skatteskulder		2 364 276	2 197 892
Övriga skulder	11	529 234	499 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 934 278	4 452 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 525 124</b>	<b>13 412 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	13	<b>377 949 568</b>	<b>380 307 499</b>



## Kassaflödesanalys

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 581 471	1 026 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 856 184	4 884 265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>7 437 655</b>	<b>5 911 023</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-933 440	993 360
Förändring av leverantörsskulder	341 259	387 456
Förändring av kortfristiga skulder	-228 658	1 989 088
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 616 816</b>	<b>9 280 927</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	0	-1 490 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 490 400</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-5 052 004	-4 809 502
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 052 004</b>	<b>-4 809 502</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 564 812</b>	<b>2 981 025</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	8 731 400	5 750 375
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 296 212</b>	<b>8 731 400</b>

## 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 skatter.

##### *Soliditet (%)*

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

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter	11 230 060	11 230 060
Hyror	13 054 846	12 922 797
Övriga intäkter	406 833	324 352
	<b>24 691 739</b>	<b>24 477 209</b>



## Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighets. och hisskötsel, städning	2 044 003	1 890 772
Reparationer	872 665	768 417
Underhåll	1 500 213	1 185 001
El, förbrukningsavgifter	1 246 511	1 172 335
Fjärrvärme	2 186 868	2 156 093
Vatten	307 104	387 115
Sophämtning	194 717	216 435
Försäkringspremier	233 308	240 728
Fastighetsskatt	1 186 180	1 178 096
Tomträttsavgälder	2 790 000	2 755 000
Övriga fastighetskostnader	190 789	354 057
TV och bredband	336 154	333 154
Administrativa förvaltningskostnader, fast och rörligt	971 954	867 289
Övriga externa tjänster		30 044
	<b>14 060 466</b>	<b>13 534 536</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader till kreditinstitut	2 639 589	4 652 518
Övriga räntekostnader	13 490	11 220
	<b>2 653 079</b>	<b>4 663 738</b>

## Not 4 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	410 274 831	408 784 431
Inköp		1 490 400
Omklassificeringar byggnad/inventarier	-579 858	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>409 694 973</b>	<b>410 274 831</b>
Ingående avskrivningar	-39 846 598	-35 036 163
Omklassificeringar byggnad/inventarier	450 054	
Årets avskrivningar	-4 749 984	-4 810 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 146 528</b>	<b>-39 846 598</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>365 548 445</b>	<b>370 428 233</b>
Taxeringsvärden byggnader	260 000 000	260 000 000
Taxeringsvärden mark	201 000 000	201 000 000
	<b>461 000 000</b>	<b>461 000 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	365 000 000	365 000 000
Taxeringsvärden lokaler	96 000 000	96 000 000
	<b>461 000 000</b>	<b>461 000 000</b>



**Not 5 Maskiner och inventarier**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	771 910	771 910
Omklassificeringar byggnad/inventarier	579 858	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 351 768</b>	<b>771 910</b>
Ingående avskrivningar	-520 256	-446 426
Omklassificeringar byggnad/inventarier	-450 054	
Årets avskrivningar	-106 200	-73 830
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 076 510</b>	<b>-520 256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 258</b>	<b>251 654</b>

**Not 6 Övriga fordringar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	765	60
Kundfordringar	68 577	28 551
Omläggning plusgirokonto	888 971	0
	<b>958 313</b>	<b>28 611</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Tomträttsavgäld	697 500	697 500
Försäkringspremie	108 138	125 169
Övrigt	65 702	44 933
	<b>871 340</b>	<b>867 602</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Likvida medel		
Plusgirokonto	2 895 817	8 731 005
Bankkonto	7 400 395	395
	<b>10 296 212</b>	<b>8 731 400</b>

#### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek			0	45 709 000
Stadshypotek	0,350	2018-10-30	38 955 000	38 955 000
Stadshypotek	1,540	2020-03-01	25 681 186	25 681 186
Stadshypotek	4,920	2019-04-30	11 947 496	13 938 748
Stadshypotek	1,370	2018-03-01	22 880 000	22 880 000
Stadshypotek	1,360	2020-09-30	22 940 000	22 940 000
Nordea	0,221	2018-12-05	1 747 770	4 382 270
Nordea	1,250	2020-11-18	22 940 000	22 940 000
Nordea	0,359	2018-01-30	45 376 000	
Nordea, kortfristig del			-1 279 000	-2 550 748
Stadshypotek, kortfristig del			-3 689 252	-2 324 252
			<b>187 499 200</b>	<b>192 551 204</b>

#### 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.

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	262 000 000	262 000 000
	<b>262 000 000</b>	<b>262 000 000</b>

#### Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	523 928	488 732
Övriga poster	5 306	11 067
	<b>529 234</b>	<b>499 799</b>

#### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	154 360	761 342
Förskottsbetalade avgifter och hyror	3 449 265	3 309 925
Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	240 640	240 640
Revisionsarvoden	72 200	80 200
Övriga poster	17 813	59 900
	<b>3 934 278</b>	<b>4 452 007</b>



**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Vid omsättning av lån 2018-01-30 och 2018-03-01 har nya lån tecknats.

Långivare	Räntesats (%)	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,370	2019-01-30	45 376 000
Stadshypotek	0,370	2019-03-01	25 681 186





**Underskrifter**

Stockholm 2018-03-13



Mikael Sjögren  
Ordförande



Rune Nilsson



Bengt Rygge




Eva Larsson

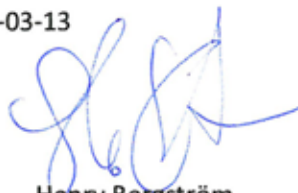


Elisabeth Grenmyr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13



Ingrid Svedin  
Auktoriserad revisor



Henry Bergström  
Stämмоvald 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisions sed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den stämموvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2017 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. 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 trygghande 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 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 räkenskaperna. 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 2018-03-13



Ingrid Svedin  
Auktoriserad revisor



Henry Bergström  
Stämموvald revisor

