

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN **SÖDER TORN**



**Årsredovisning  
2018**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söder Torn

Styrelsen för Brf Söder Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 70 garageplatser (varav 5 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 <sup>1</sup>
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 2018

- Ny entrédörr till Fatburstrappan 18 har installerats.
- Ny inre entrédörr till Medborgarplatsen 11 har installerats.
- Flera passagedörrar på plan E1 och E2 i Tornet har fått automatöppning för att underlätta passage.
- Grovsoprummet har renoverats.
- Proov med ozon-aggregat för att minimera soprumslukt har installerats.

<sup>1</sup> Kontraktet är omförhandlat. Nytt kontrakt löper t.o.m. 2024-03-31.

- Murgröna har planterats längs murarna vid Bågens uteplatser. Åtgärden har gett mindre klotter.
- Årlig sprinklerbesiktning har genomförts.

### 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 fem överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat fyra 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
Susann Ottosson	Ledamot
Carl Junback	Suppleant 1
Anna-Karin Furhoff	Suppleant 2
Othmar Englund	Suppleant 3

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Mikael Sjögren, Rune Nilsson, Eva Larsson, Carl Junback, Anna-Karin Furhoff och Othmar Englund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Ingrid Svedin, HQV 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 2018-04-12.

### Väsentliga händelser under 2018

- Beslut har tagits att sänka årsavgiften med 20 % fr.o.m. 1 januari 2019.
- Nytt 5-årigt hyresavtal har tecknats med COOP.
- En plan för utbyggnad av innergården har tagits fram. På grund av svårighet att hitta en entreprenör till rimligt pris har planen lagts på is tills vidare.

## Ekonomi

- Årets resultat, 3,3 Mkr, överstiger den långsiktiga målsättningen med ett årligt överkott på 0,5 – 1,5 Mkr. Sänkningen av årsavgiften bedöms ge bättre måluppfyllnad för kommande år.

## Utblickar mot 2019

- Bågens fasad mot gården (inkl. loftgångar), kortsidor och hörnen mot yttersidan renoveras och målas under våren.
- Hiss till Topplokalen planeras bli installerad 2019 efter lång väntan.
- Skador på inre foderlister vid vissa fönster i Tornet åtgärdas. Detta görs genom tätning där metallräcken går genom stenfasaden. Arbetet sker huvudsakligen utifrån med hjälp av specialister som hänger i lina på utsidan av huset.
- Genomgång och förbättring av säkerhetsinstallationer planeras.
- Energideklaration färdigställs och förbättringsåtgärder planeras.
- Projekt har tillsatts för att lösa kvarstående problem med läckage mellan Fatburstrappans nivå och underliggande nivåer vid entrén.
- Den så kallade pyramiden på Fatburstrappan utsätts för mycket klotter. Prov med murgröna för att få bort klotter har varit lyckosamt vid Bågen. Undersökning skall genomföras beträffande att ta bort en del av pyramiden och plantera växter där.
- Kontroll av balkonger och räcken genomförs som självkontroll av medlemmarna.
- En översyn av föreningens frivilliggrupper beträffande uppgifter, sammansättning och styrning skall genomföras.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	25 005	24 692	24 447	25 354	26 050
Resultat efter finansiella poster	3 261	2 581	1 027	1 122	772
Soliditet (%)	48	46,8	45,8	45,4	35,9
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	871	871	871	871	970
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	616	616	616	616	
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som inte gjort kapitaltillskott	973	973	973	973	
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	14 484	14 923	14 930	15 535	18 436
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	8 276	8 527	8 747	8 877	
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som inte gjort kapitaltillskott	16 973	17 488	17 938	18 205	
Värmekostnad kr/kvm totalyta	133	115	113	117	118

### 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	6 770 000	2 778 292	2 581 471	176 925 243
Disposition av föregående års resultat			336 000	2 245 471	-2 581 471	0
Årets resultat					3 260 545	3 260 545
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>81 047 480</b>	<b>83 748 000</b>	<b>7 106 000</b>	<b>5 023 763</b>	<b>3 260 545</b>	<b>180 185 788</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Ansamlad vinst från föregående år	5 023 764
årets vinst	<u>3 260 545</u>
	8 284 309

disponeras så att

reservering till fond för yttre underhåll	336 000
i ny räkning överförs	<u>7 948 000</u>
	8 284 309

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	25 005 089	24 691 739
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 005 089</b>	<b>24 691 739</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-14 486 029	-14 060 466
Övriga externa kostnader		-247 595	-321 557
Styrelsekostnader		-222 462	-218 983
Avskrivningar		-4 840 865	-4 856 183
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-19 796 951</b>	<b>-19 457 189</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 208 138</b>	<b>5 234 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 947 593	-2 653 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 947 593</b>	<b>-2 653 079</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 260 545</b>	<b>2 581 471</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 260 545</b>	<b>2 581 471</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 260 545</b>	<b>2 581 471</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	360 798 462	365 548 445
Maskiner och inventarier	5	184 376	275 258
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>360 982 838</b>	<b>365 823 704</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>360 982 838</b>	<b>365 823 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	33 978	958 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	839 066	871 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>873 044</b>	<b>1 829 652</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	13 540 265	10 296 212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 540 265</b>	<b>10 296 212</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 413 309</b>	<b>12 125 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>375 396 147</b>	<b>377 949 568</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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		7 106 000	6 770 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>171 901 480</b>	<b>171 565 480</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 023 764	2 778 292
Årets resultat		3 260 545	2 581 471
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 284 308</b>	<b>5 359 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>180 185 788</b>	<b>176 925 244</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	183 305 430	187 499 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>183 305 430</b>	<b>187 499 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 500 000	4 968 252
Leverantörsskulder		1 754 780	1 729 084
Skatteskulder		2 376 144	2 364 276
Övriga skulder	11	585 240	529 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 688 765	3 934 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 904 929</b>	<b>13 525 124</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	13	<b>375 396 147</b>	<b>377 949 568</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 260 545	2 581 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 840 865	4 856 184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>8 101 410</b>	<b>7 437 655</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		956 608	-933 440
Förändring av leverantörsskulder		25 696	341 259
Förändring av kortfristiga skulder		-1 645 891	-228 658
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 437 823</b>	<b>6 616 816</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-4 193 770	-5 052 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 193 770</b>	<b>-5 052 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 244 053</b>	<b>1 564 812</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		10 296 212	8 731 400
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 540 265</b>	<b>10 296 212</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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter	11 230 060	11 230 060
Hyror	13 305 099	13 054 846
Övriga intäkter	469 930	406 833
	<b>25 005 089</b>	<b>24 691 739</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighets. och hisskötsel, städning	2 387 830	2 044 003
Reparationer	1 038 009	872 665
Underhåll	562 879	1 500 213
El, förbrukningsavgifter	1 476 888	1 246 511
Fjärrvärme	2 535 906	2 186 868
Vatten	372 409	307 104
Sophämtning	222 483	194 717
Försäkringspremier	216 276	233 308
Fastighetskatt	1 189 964	1 186 180
Tomträttsavgälder	2 790 000	2 790 000
Övriga fastighetskostnader	278 308	190 789
TV och bredband	334 087	336 154
Administrativa förvaltningskostnader, fast och rörligt	1 080 990	971 954
	<b>14 486 029</b>	<b>14 060 466</b>

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader till kreditinstitut	1 932 820	2 639 589
Övriga räntekostnader	14 773	13 490
	<b>1 947 593</b>	<b>2 653 079</b>

## Not 4 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	409 694 973	410 274 831
Omklassificeringar byggnad/inventarier		-579 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>409 694 973</b>	<b>409 694 973</b>
Ingående avskrivningar	-44 146 528	-39 846 598
Omklassificeringar byggnad/inventarier		450 054
Årets avskrivningar	-4 749 983	-4 749 984
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 896 511</b>	<b>-44 146 528</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>360 798 462</b>	<b>365 548 445</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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 351 768	771 910
Omklassificeringar byggnad/inventarier		579 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 351 768</b>	<b>1 351 768</b>
Ingående avskrivningar	-1 076 510	-520 256
Omklassificeringar byggnad/inventarier		-450 054
Årets avskrivningar	-90 882	-106 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 167 392</b>	<b>-1 076 510</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>184 376</b>	<b>275 258</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 256	765
Kundfordringar	4 597	68 577
Omläggning plusgirokonto	26 125	888 971
	<b>33 978</b>	<b>958 313</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	697 500	697 500
Försäkringspremie	108 138	108 138
Övrigt	33 428	65 702
	<b>839 066</b>	<b>871 340</b>

#### Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Plusgirokonto	3 940 620	2 895 817
Bankkonto	9 599 645	7 400 395
	<b>13 540 265</b>	<b>10 296 212</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek			0	38 955 000
Stadshypotek	1,540	2020-03-01	25 681 186	25 681 186
Stadshypotek	4,920	2019-04-30	8 258 244	11 947 496
Stadshypotek	0,370	2019-03-01	22 880 000	22 880 000
Stadshypotek	1,360	2020-09-30	22 940 000	22 940 000
Stadshypotek	0,370	2019-01-30	45 376 000	0
Nordea	1,250	2020-11-18	22 940 000	22 940 000
Nordea			0	45 376 000
Nordea	0,125	2019-10-30	38 730 000	0
Nordea			0	1 747 770
Kortfristig del			-3 500 000	-4 968 252
			<b>183 305 430</b>	<b>187 499 200</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.

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	262 000 000	262 000 000
	<b>262 000 000</b>	<b>262 000 000</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Moms	585 240	523 928
Övriga poster	0	5 306
	<b>585 240</b>	<b>529 234</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	108 289	154 360
Förskottsbetalda avgifter och hyror	3 267 476	3 449 265
Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	240 800	240 640
Revisionsarvoden	72 200	72 200
Övriga poster	0	17 813
	<b>3 688 765</b>	<b>3 934 278</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

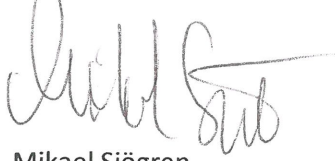
Vid omsättning av lån 2019-01-30 och 2019-03-01 har nya lån tecknats.

Långivare	Räntesats (%)	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,420	2019-01-30	45 000 000
Stadshypotek	0,360	2019-03-01	22 880 000

7

**Underskrifter**

Stockholm 2019-03-12



Mikael Sjögren  
Ordförande



Rune Nilsson



Bengt Rygge



Eva Larsson



Susann Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12



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 räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred. Jag som auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den stämموvalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 på fel, 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 revisionsred 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Revisorers 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 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 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 överträdelse 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 2019-03-12



Ingrid Svedin  
Auktoriserad revisor



Henry Bergström  
Föreningsvald revisor