

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDER TORN



Årsredovisning
2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söder Torn

Styrelsen för Brf Söder Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Innehåll	Sid
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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 bland annat 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 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	2024-03-31
Butik 7-Eleven	2022-12-31
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 1000 Mb/s, som ingår i årsavgiften.

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

Privatbostadsföretag - Äkta förening.

Föreningen deklarerar som privatbostadsföretag = Äkta förening.

Tekniska åtgärder under 2019

- Ytterligare murgröna har planterats vid utgången mot Fatbursparken.
- Buxbomshäck vid innergården har bytts ut mot vintergrön taxushäck
- Bågens fasad på loftgångssidan har renoverats och målats om.
- Ytterligare laddplatser för elbil har installerats.

- Luktgivare har installerats i entrén E1 till Tornet
- Brandskyddet har gått igenom och uppdaterats (SBA)
- Nödutrymningsbelysning i Tornets spiraltrappa har bytts ut
- Tätning av läckage vid fönsterfoder i Tornet har utförts.
- Vissa åtgärder beträffande läckage i Fatburstrappan har utförts. Arbetet fortsätter.
- Balkonger och räcken har kontrollerats genom självkontroll av medlemmarna.
- Ny energideklaration har tagits fram.
- Nya videokameror har satts upp vid entréer och intresseavvägning enligt GDPR har genomförts.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.
- Bredbandsuppkopplingen har uppgraderats till 1000 Mb/s.

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 elva överlåtit.

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
Susann Ottosson	Ledamot
Carl Junback	Suppleant 1
Anna-Karin Furhoff	Suppleant 2
Bengt Nilsson	Suppleant 3

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Bengt Rygge, Susann Ottosson, Carl Junback, Anna-Karin Furhoff och Bengt Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

RN

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03.

Väsentliga händelser under 2019

- Årsavgiften har sänkts med 20% enligt beslut 2018.
- Nytt 3-årigt hyresavtal är tecknat med Reitan Convenience Sweden AB (7-Eleven)

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -0,9 Mkr. Underskottet är hänförligt till sänkta årsavgifter och en större satsning på underhåll. Den enskilt största åtgärden är ommålning av Bågens fasad. Styrelsen föreslår att stämman godkänner anspråktagande av medel ur fonden för yttre underhåll för att täcka kostnaderna för planerat underhåll på 2,2 Mkr. Anspråktagandet kommer att redovisas som en omfördelning mellan bundet och fritt eget kapital.

Likviditeten är fortsatt god.

Utblickar mot 2020

- Nytt försök till upphandling av hissen till topplokalen.
- Utbyte av undercentral planeras.
- Renovering av rulltrappor hos Coop planeras.
- Utbyte av termostater till radiatorer ska undersökas.
- Stamspolning avlopp genomförs.
- Genomgång av frivilliggrupper planeras.
- Ny belysning i garage och korridorer undersöks.
- Byte av tilluftfilter i alla lägenheter i Bågen och Kuberna (restpunkt OVK 2019).

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	22 762	25 005	24 692	24 447	25 354
Resultat efter finansiella poster	-919	3 261	2 581	1 027	1 122
Soliditet (%)	48,4	48	46,8	45,8	45,4
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	697	871	871	871	871
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	493	616	616	616	616
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som inte gjort kapitaltillskott	778	973	973	973	973
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för alla lägenheter	14 138	14 484	14 923	14 930	15 535
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	8076	8 276	8 527	8 747	8 877
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som inte gjort kapitaltillskott	16 567	16 973	17 488	17 938	18 205
Värmekostnad kr/kvm totalyta	134	133	115	113	117

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 047 480	83 748 000	7 106 000	5 023 763	3 260 545	180 185 788
Disposition av föregående års resultat			336 000	2 924 545	-3 260 545	0
Årets resultat					-919 292	-919 292
Belopp vid årets utgång	81 047 480	83 748 000	7 442 000	7 948 308	-919 292	179 266 496

RW

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Ansamlad vinst från föregående år	7 948 308
årets förlust	<u>-919 292</u>
	7 029 016

disponeras så att

reservering till fond för yttre underhåll	336 000
uttag ur yttre fond	-2 232 000
i ny räkning överföres	<u>8 925 016</u>
	7 029 016

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

Resultaräkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	22 762 166	25 005 089
Summa rörelseintäkter		22 762 166	25 005 089
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-16 808 273	-14 486 029
Övriga externa kostnader		-203 614	-247 595
Styrelsekostnader		-229 262	-222 462
Avskrivningar		-4 787 121	-4 840 865
Summa fastighetskostnader		-22 028 270	-19 796 951
Rörelseresultat		733 896	5 208 138
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 653 188	-1 947 593
Summa finansiella poster		-1 653 188	-1 947 593
Resultat efter finansiella poster		-919 292	3 260 545
Resultat före skatt		-919 292	3 260 545
Årets resultat		-919 292	3 260 545

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	356 233 145	360 798 462
Maskiner och inventarier	5	130 319	184 376
Summa materiella anläggningstillgångar		356 363 464	360 982 838
Summa anläggningstillgångar		356 363 464	360 982 838
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	37 369	33 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	988 356	839 066
Summa kortfristiga fordringar		1 025 725	873 044
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	12 846 849	13 540 265
Summa kassa och bank		12 846 849	13 540 265
Summa omsättningstillgångar		13 872 574	14 413 309
SUMMA TILLGÅNGAR		370 236 038	375 396 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		7 442 000	7 106 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		172 237 480	171 901 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 948 308	5 023 764
Årets resultat		-919 292	3 260 545
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 029 017	8 284 308
Summa eget kapital		179 266 497	180 185 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	179 936 186	183 305 430
Summa långfristiga skulder		179 936 186	183 305 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 400 000	3 500 000
Leverantörsskulder		1 864 184	1 754 780
Skatteskulder		2 362 808	2 376 144
Övriga skulder	11	546 372	585 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 859 992	3 688 765
Summa kortfristiga skulder		11 033 356	11 904 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13	370 236 038	375 396 147

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 Not -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-919 292	3 260 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 787 121	4 840 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 867 829	8 101 410
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-152 681	956 608
Förändring av leverantörsskulder	109 403	25 696
Förändring av kortfristiga skulder	-980 976	-1 645 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 843 575	7 437 823
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-167 747	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-167 747	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 369 244	-4 193 770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 369 244	-4 193 770
Årets kassaflöde	-693 416	3 244 053
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	13 540 265	10 296 212
Likvida medel vid årets slut	12 846 849	13 540 265

RN

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	33,33%, 10,0%	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Reorelsens 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

	2019	2018
Årsavgifter	8 984 356	11 230 060
Hyror	13 360 498	13 305 099
Övriga intäkter	417 312	469 930
	22 762 166	25 005 089

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighets. och hisskötsel, städning	2 441 121	2 387 830
Reparationer	1 454 493	1 038 009
Underhåll	2 232 772	562 879
El, förbrukningsavgifter	1 376 069	1 476 888
Fjärrvärme	2 551 826	2 535 906
Vatten	474 535	372 409
Sophämtning	200 758	222 483
Försäkringspremier	232 497	216 276
Fastighetsskatt	1 172 844	1 189 964
Tomträttsavgälder	2 790 000	2 790 000
Övriga fastighetskostnader	329 799	278 308
TV och bredband	372 829	334 087
Administrativa förvaltningskostnader, fast och rörligt	1 178 730	1 080 990
	16 808 273	14 486 029

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till kreditinstitut	1 639 551	1 932 820
Övriga räntekostnader	13 637	14 773
	1 653 188	1 947 593

Not 4 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	409 694 973	409 694 973
Inköp	98 000	0
Pågående om- och tillbyggnad	69 747	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 862 720	409 694 973
Ingående avskrivningar	-48 896 511	-44 146 528
Årets avskrivningar	-4 733 064	-4 749 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 629 575	-48 896 511
Utgående redovisat värde	356 233 145	360 798 462
Taxeringsvärden byggnader	280 000 000	260 000 000
Taxeringsvärden mark	296 600 000	201 000 000
	576 600 000	461 000 000
Taxeringsvärden bostäder	483 000 000	365 000 000
Taxeringsvärden lokaler	93 600 000	96 000 000
	576 600 000	461 000 000

Not 5 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
Ingående avskrivningar	-1 167 392	-1 076 510
Årets avskrivningar	-54 057	-90 882
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 221 449	-1 167 392
Utgående redovisat värde	130 319	184 376

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 727	3 256
Kundfordringar	31 642	4 597
Omläggning plusgirokonto	0	26 125
	37 369	33 978

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Tomträttsavgäld	697 500	697 500
Försäkringspremie	124 358	108 138
Övrigt	166 498	33 428
	988 356	839 066

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel		
Plusgirokonto	4 253 822	3 940 620
Bankkonto	8 593 027	9 599 645
	12 846 849	13 540 265

BW

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,540	2020-03-01	25 681 186	25 681 186
Stadshypotek	0,680	2022-04-30	5 700 000	8 258 244
Stadshypotek	0,440	2020-03-02	22 880 000	22 880 000
Stadshypotek	1,360	2020-09-30	22 940 000	22 940 000
Stadshypotek	0,370	2020-01-30	45 000 000	45 376 000
Nordea	1,250	2020-11-18	22 940 000	22 940 000
Nordea	0,650	2022-10-19	37 195 000	38 730 000
Kortfristig del			-2 400 000	-3 500 000
			179 936 186	183 305 430

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	262 000 000	262 000 000
	262 000 000	262 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms	546 372	585 240
	546 372	585 240

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	116 000	108 289
Förskottsbetalda avgifter och hyror	3 255 992	3 267 476
Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	246 000	240 800
Revisionsarvoden	50 000	72 200
Övriga poster	192 000	0
	3 859 992	3 688 765

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

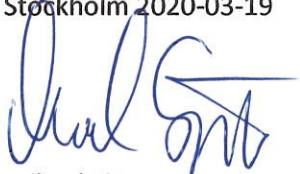
Tre lån har omsatts under januari och mars 2020.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ändring	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,71	2020-01-30 (4 år)	44 400 000
Stadshypotek	0,71	2020-03-01 (3 år)	25 681 186
Stadshypotek	0,61	2020-03-01 (5 år)	22 880 000

DN

Underskrifter

Stockholm 2020-03-19



Mikael Sjögren
Ordförande



Rune Nilsson



Bengt Rygge



Eva Larsson



Susann Ottosson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19



Ingrid Svedin
Auktoriserad revisor



Henry Bergström
Stämvald 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 2019.

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 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda 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 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 misstag.

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

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mitt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2019 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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 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 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 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 den 19 mars 2020



Ingrid Svedin
Auktoriserad revisor



Henry Bergström
Stämموald revisor