

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Söder Torn

Styrelsen för brf Söder Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 1996-997 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 19 176 m², varav 12 897 m² utgör lägenhetsyta och 4 257 m² utgör lokalyta. Resten av ytan utgörs av parkeringsplatser.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler och 70 garageplatser med hyresrätt. Av de 70 garageplatserna är 5 för MC och 14 för billaddning.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter, enligt lägenhetsförteckning:

2 rok	88
3 rok	31
4 rok	43
5 rok	9
6 rok	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	2028-09-30
Butik COOP	2027-03-31
Gym Fitness24Seven	2026-10-31
Restaurang Stavros	2025-09-30
Butik 7-Eleven	Kontraktet upphörde 2023-03-30

Burratafabriken / Pastell Medborgarplatsen

Kontraktet löper från och med 2024-01-15 t.o.m. 2029-01-14.

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 det vill säga som äkta förening.

Tekniska åtgärder under 2023

Färdigställande av poolutrymmet
Byte ventilationsaggregat poolutrymmet
Färdigställande av nya VVC-stammar i Tornet
Spolning av avloppsstammar
Projektering och utredning räddningshiss
OVK-kontroll bostäder/lokaler

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 (11) överlåtit.
Under året har styrelsen beviljat sex (6) 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:

Jan Risberg	Ordförande
Anna-Lena McLellan	Sekreterare
Tommy Blåder	Ledamot
Mårten Hedström	Ledamot
Alexandra Urefalk	Ledamot
Birger Marklund	Suppleant 1
Sara Wedholm	Suppleant 2 (t om januari 2024)
Mikael Magnusson	Suppleant 3

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.
Extra stämma hölls 15 februari 2023 (avseende detaljplan för fastigheten Fatburen 1 m.fl. Söderhallarna).
Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2023.
Informationsmöte hölls den 24 oktober 2023 (avseende föreningens ekonomi).

Revisorer

Revisor har varit Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB, och stämموald lekmannarevisor har varit Gunnar Lindebo och Björn Wiklund (suppleant).

Valberedning

I valberedningen har ingått Agneta Yngve (sammankallande), Eva Larsson och Hans Ottosson.

Väsentliga händelser under 2023

På grund av försämrad likviditet och förväntade ökade räntekostnader (se under "Ekonomi") beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna för bostadsrätterna med 25 procent från och med oktober 2023 samt höja hyran för garageplatser med 250 kronor/ månaden från och med januari 2024. Dessutom togs beslut om att höja hyrorna för gästlägenheterna och för Topplokalen.

Föreningen har haft en tvist med Länsstyrelsen angående ett krav att i Tornet installera en brand-/räddningshiss. Detta ärende gick i april 2023 ända upp i högsta förvaltningsdomstolen och beslutet blev att vi måste installera en sådan hiss som skall vara färdigställd senast juli 2024. Enligt uppgift och uppskattning kommer detta att kosta föreningen cirka 4 mkr. Konsulter är inkopplade.

I slutet av året förlängdes hyresavtalet med Coop. Det nya avtalet gäller i tre år från 1 april 2024.

Det av 7-eleven uppsagda hyresavtalet slutade gälla 30 mars 2023 och lokalerna stod tomma året ut, vilket har kostat föreningen knappt 690 kkr (exklusive moms, inklusive fastighetsskatt). En ny hyresgäst, Pastell, har 2024 tagit över lokalerna.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -3 808 488 kr, vilket beror på höga kostnader för planerat underhåll, renoveringar och räntekostnader.

Föreningen har mött det ekonomiska läget med höjda för lägenheter samt högre hyra för garageplatser, gästlägenheter och Topplokalen. Dessutom pågår en genomgång av samtliga avtal med underleverantörer där sänkta kostnader är målet. Föreningen prioriterar även angelägna underhållsåtgärder, medan vi avvaktar med sådana som kan skjutas.

Underhållsplan

Styrelsen arbetar efter befintlig underhållsplan

Utblickar mot 2024

- Upphandling och installation av räddningshiss
- Utökat antal laddstolpar i garaget
- Fortsatt genomförande av energieffektivisering
- Genomgång och utvärdering av avtal med leverantörer

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	25 594	25 348	23 279	23 119	22 762
Resultat efter finansiella poster	-3 840	-1 185	2 349	1 017	-919
Soliditet (%)	50,4	50,2	50,2	49,2	48,5
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	12 758	13 115	13 386	13 777	14 138
Årsavgift (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	742	697	697	697	697
Skuldsättning (kr/kvm) total yta	8 581	8 820	9 003	9 266	9 509
Sparande (kr/kvm) total yta	234	317	379	357	318
Energikostnad (kr/kvm)	277	286	253	198	230
Årsavgifternas % andel av totala rörelseintäkter	37	35	39	39	39
Räntekänslighet	17	19	19	20	20
Värmekostnad (kr/kvm) totalyta	159	143	150	124	134
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	524	493	493	493	493
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som ej gjort kapitaltillskott	836	778	778	778	778
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som gjort kapitaltillskott	7 290	7 494	7 649	7 872	8 076
Lån kr/kvm bostadsrättsyta genomsnitt för de som ej gjort kapitaltillskott	14 950	15 368	15 686	16 144	16 567

Förändringar i 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	4 632 000	13 205 121	-1 185 044	181 447 557
Disposition av föregående års resultat:			336 000	-1 551 044	1 185 044	-30 000
Årets resultat					-3 840 448	-3 840 448
Belopp vid årets utgång	81 047 480	83 748 000	4 968 000	11 654 077	-3 840 448	177 577 109

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Ansamlad vinst från föregående år	11 684 076
årets förlust	-3 840 447
	7 843 629

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	336 000
uttag ur yttre fond	3 700 000
i ny räkning överföres	3 807 629
	7 843 629

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	25 594 153	25 347 780
Övriga rörelseintäkter		469 907	0
Summa rörelseintäkter		26 064 060	25 347 780
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-20 716 333	-19 627 211
Övriga externa kostnader		-551 924	-400 334
Styrelsekostnader		-293 061	-271 719
Avskrivningar		-4 597 492	-4 548 994
Summa fastighetskostnader		-26 158 810	-24 848 258
Rörelseresultat		-94 750	499 522
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		155 276	16 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 900 973	-1 701 369
Summa finansiella poster		-3 745 697	-1 684 566
Resultat efter finansiella poster		-3 840 447	-1 185 044
Resultat före skatt		-3 840 447	-1 185 044
Årets resultat		-3 840 447	-1 185 044

BALANSRÄKNING	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	339 547 751	344 119 063
Maskiner och inventarier	5	12 386	38 567
Summa materiella anläggningstillgångar		339 560 138	344 157 630
Summa anläggningstillgångar		339 560 138	344 157 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	146 271	13 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 036 241	997 278
Summa kortfristiga fordringar		1 182 512	1 011 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	11 878 724	16 270 790
Summa kassa och bank		11 878 724	16 270 790
Summa omsättningstillgångar		13 061 235	17 282 002
SUMMA TILLGÅNGAR		352 621 373	361 439 632

BALANSRÄKNING	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
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		4 968 000	4 632 000
Summa bundet eget kapital		169 763 480	169 427 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 684 076	13 205 121
Årets resultat		-3 840 447	-1 185 044
Summa fritt eget kapital		7 843 629	12 020 076
Summa eget kapital		177 607 109	181 447 556
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	80 900 600	117 615 000
Summa långfristiga skulder		80 900 600	117 615 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	83 640 000	51 525 600
Leverantörsskulder		1 489 671	2 385 082
Skatteskulder		2 954 576	2 658 216
Övriga skulder	11	544 192	556 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	5 485 225	5 251 265
Summa kortfristiga skulder		94 113 664	62 377 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		352 621 373	361 439 632

BALANSRÄKNING	NOT	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
KASSAFLÖDESANALYS			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 840 447	-1 185 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 597 492	3 104 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		757 045	1 919 090
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-123 990	-181 534
Förändring av leverantörsskulder		-895 410	480 973
Förändring av kortfristiga skulder		470 289	1 590 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		207 934	3 808 639
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-4 600 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 600 000	-3 500 000
Årets kassaflöde		-4 392 066	308 639
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		16 270 790	15 962 151
Likvida medel vid årets slut		11 878 724	16 270 790

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.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inklusive intäkter för bredband, el och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	9 545 806	8 984 656
Hyror	15 919 915	14 665 822
Övriga intäkter	128 432	1 697 302

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighets. och hisskötsel, städning	2 663 743	2 331 084
Reparationer	1 622 151	2 121 532
Underhåll	3 733 545	2 716 032
El, förbrukningsavgifter	1 434 005	2 258 316
Fjärrvärme	3 040 915	2 715 526
Vatten	827 395	516 239
Sophämtning	280 463	238 571
Försäkringspremier	319 774	296 822
Fastighetsskatt	1 483 308	1 471 268
Tomträttsavgälder	2 790 000	2 790 000
Övriga fastighetskostnader	140 264	331 983
TV och bredband	349 845	360 721
Administrativa förvaltningskostnader, fast och rörligt	2 030 925	1 479 117
	20 716 333	19 627 211

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	3 878 409	1 685 239
Övriga räntekostnader	22 564	16 130
	3 900 973	1 701 369

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 364 219	409 919 359
Inköp		1 444 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 364 219	411 364 219
Ingående avskrivningar	-67 245 156	-62 726 746
Årets avskrivningar	-4 571 311	-4 518 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 816 467	-67 245 156
Utgående redovisat värde	339 547 752	344 119 063
Taxeringsvärden byggnader	356 000 000	356 000 000
Taxeringsvärden mark	447 000 000	447 000 000
	803 000 000	803 000 000
Taxeringsvärden bostäder	682 000 000	682 000 000
Taxeringsvärden lokaler	121 000 000	121 000 000
	803 000 000	803 000 000

Not 5 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 351 768	1 351 768
Ingående avskrivningar	-1 313 201	-1 282 617
Årets avskrivningar	-26 181	-30 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 339 382	-1 313 201
Utgående redovisat värde	12 386	38 567

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 147	9 748
Kundfordringar	89 213	688
Hyses- och avgiftsfordringar	30 911	3 498
	146 271	13 934

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgäld	697 500	697 500
Försäkringspremie	167 215	152 559
Övrigt	171 526	147 219
	1 036 241	997 278

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Plusgirokonto	7 900 759	8 443 776
Bankkonto	3 977 965	7 827 014
	11 878 724	16 270 790

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,610	2023-03-01		23 300 000
Stadshypotek	4,405	2024-03-01	23 100 000	0
Stadshypotek	0,710	2025-03-01	22 880 000	22 880 000
Stadshypotek	0,710	2024-01-30	35 400 000	37 800 000
Nordea	3,740	2024-09-19	22 940 000	22 940 000
Nordea	0,640	2023-11-15	0	20 825 600
Nordea	4,360	2025-11-19	20 825 600	0
Nordea	3,920	2025-09-16	37 195 000	37 195 000
Nordea	2,918	2023-04-28	0	4 200 000
Nordea	4,549	2024-04-28	2 200 000	0
			164 540 600	169 140 600
Kortfristig del av långfristig skuld			83 640 000	51 525 600

Lån med slutbetalningsdatum under 2024 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 2 400 000 att amorteras.

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	262 000 000	262 000 000
	262 000 000	262 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	543 174	555 895
Övriga poster	1 018	1 018
	544 192	556 913

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	365 542	205 788
Förskottsbetalda avgifter och hyror	3 851 600	3 833 139
Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	310 480	285 641
Revisionsarvoden	37 508	36 483
Övriga poster	888 136	890 214
	5 453 266	5 251 265

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Underskrifter

Stockholm 2024-03-12



Jan Risberg



Mårten Hedström



Anna-Lena McLellan



Tommy Blåder

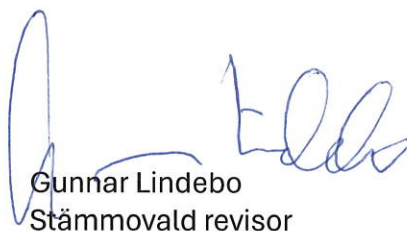


Alexandra Urefalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-21



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Gunnar Lindebo
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 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsred i Sverige. 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 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 revisionsred 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 räkenskapsåret 2023 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar och den förtroendevalda 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2024-03-21



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Gunnar Lindebo
Förtroendevald revisor