

Årsredovisning 2019



Brf Söderkisen

Org nr 769626-8700

fastum

www.fastum.se | 90 220

Styrelsen för Brf Söderkisen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ekonomi har fortsatt att förbättras under 2019. I den ekonomiska planen beräknades räntenivån vara över 4 %. Det låga ränteläget har inneburit lägre räntekostnader vilket gjort det möjligt att under åren öka amorteringarna. Totalt har lånen minskat från 99 mnkr till 88,1 mnkr sedan starten.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tobaksmonopolet 8 i Stockholms kommun. Byggnadsår 2015.

Föreningens byggnad består 91 bostadsrätter samt fem lokaler i ett flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 8 621 kvm och lokalarean (LOA) är ca 406 kvm.

Föreningen har 50 garageplatser för bil samt 6 platser för MC, alla med laddboxar (utom 3 MC-platser).

Lägenhetsfördelning:

19 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
38 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 januari 2016. Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 31 oktober 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och andra avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
(fastighetsskötsel och brandskydd)
Markskötsel
Städning
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
El
Fjärrvärme
Hämtning återvinningsavfall
Sophämtning
Bredband
Övervakning av driftmiljö (Webb)
Porttelefon datalagring
Garageport serviceavtal
Avläsning av elförbrukning
(inför fakturering av användaren)
Snöskottning
Skadedjursbekämpning
Bevakning

Leverantör

HSB Stockholm
AB Solbrudens trädgårdar
HSB Städ AB
Fastum AB
Fastum AB
Vattenfall AB
Stockholm Exergi AB
SUEZ Recykling AB
Stockholm Avfall AB
Telia
KTC
Punctum Lås o Larm AB
Hörmann
Infometric AB

Påhlman Accesso AB
Nomor
Nokas

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut gällande infart, tillträde, väg, utrymme, underhåll fasad, utrymnings- och gångväg.

Fastigheten har servitut till fördel avseende balkonger, väg och underhåll fasad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t o m
Salata i Sverige AB	ja	85	2021-11-30
Scan Edu AB	ja	139	2021-11-30
Strauss Blommor HB	ja	52	2021-10-31
Sthlm Ladies & Gents AB	ja	65	2022-11-30
Gerflor Scandinavia AS			
Norge Filial	ja	65	2022-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tomas Sahlén ordf.
Hans Jonsson
Birgitta Larsson
Åsa Holmqvist
Johanna Johansson

Suppleanter
Henrik Bergquist
Fredrik Andersson
Björn Stendahl

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer till valberedning:

Sammankallande
Viveka Ljungström
Lennart Gabrielsson
Björn Rozell

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara 111 600 kr (2,4 prisbasbelopp), exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2015) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 439 200 000 kr, varav byggnadsvärde är 243 000 000 kr och markvärde är 196 200 000 kr. Värdeåret är 2015.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har följande varit aktuellt/genomfört.

En långsiktig underhållsplan är framtagen och beslutad.

Större underhållsåtgärder har varit underhåll av entrédörrar och stuprör

Uppföljning av 2-årsbesiktningen har genomförts

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har gjorts, vilket resulterade i ett antal anmärkningar som ska åtgärdas under början av 2020.

Brandskyddskontroll har utförts

Sotning har utförts

En skyddsanordning (vajer) har monterats upp på taket, att användas vid takarbeten såsom snöskottning (nytt lagkrav)

Ett byte av lås gjordes som en säkerhetsåtgärd efter ett inbrott.

Källsortering av matavfall startades i början av året

Avtalet med HSB avseende städning har sagts upp för ny upphandling

Föreningen har fakturerats för lite för vatten och avlopp sedan starten år 2016. I avvaktan på att Stockholm Vatten och Avfall ska återkomma till föreningen angående dessa felaktigheter, har det redovisats som en kostnad och skuld i bokslut 2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 158 (162) medlemmar. Under året har 19 (13) medlemmar tillträtt samt 20 (14) utträtt ur föreningen vid 12 (7) överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Resultat exkl avskrivningar	3 717	3 523	3 681
Nettoomsättning *	7 841	7 753	7 715
Resultat efter finansiella poster *	-404	-429	-223
Soliditet (%) *	86,24	85,87	85,59
Fastighetslån/kvm (kr)	10 225	10 587	10 832
Årsavgifter/kvm (kr)	595	595	595
Skuldränta (%)	1,14	1,25	1,26

* Obligatoriska uppgifter

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter exklusive hushållsel och varmvatten dividerat med BOA.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	379 888 862	187 111 138	596 400	-725 939	-428 521	566 441 940
Disposition av föregående års resultat:			271 000	-699 521	428 521	0
Årets resultat					-404 316	-404 316
Belopp vid årets utgång	379 888 862	187 111 138	867 400	-1 425 460	-404 316	566 037 624

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 425 460
årets förlust	-404 316
	-1 829 776

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 000
i ny räkning överföres	-2 100 776
	-1 829 776

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 841 308	7 752 992
Övriga rörelseintäkter	3	268 687	299 898
Summa rörelseintäkter		8 109 995	8 052 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 815 543	-2 779 067
Övriga externa kostnader	5	-453 202	-424 331
Personalkostnader	6	-119 279	-161 200
Avskrivningar	7	-4 120 950	-3 951 346
Summa rörelsekostnader		-7 508 974	-7 315 944
Rörelseresultat		601 021	736 946
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 337	-1 165 468
Summa finansiella poster		-1 005 337	-1 165 468
Resultat efter finansiella poster		-404 316	-428 522
Årets resultat		-404 316	-428 521

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	652 643 244	656 764 194
Summa materiella anläggningstillgångar		652 643 244	656 764 194
Summa anläggningstillgångar		652 643 244	656 764 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 838
Övriga fordringar	8	3 569 620	2 019 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	156 573	116 751
Summa kortfristiga fordringar		3 726 193	2 138 448
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	768 748
Summa kassa och bank		0	768 748
Summa omsättningstillgångar		3 726 193	2 907 196
SUMMA TILLGÅNGAR		656 369 437	659 671 390

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		567 000 000	567 000 000
Fond för yttre underhåll		867 400	596 400
Summa bundet eget kapital		567 867 400	567 596 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 425 460	-725 939
Årets resultat		-404 316	-428 521
Summa fritt eget kapital		-1 829 776	-1 154 460
Summa eget kapital		566 037 624	566 441 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	86 513 750	90 768 748
Summa långfristiga skulder		86 513 750	90 768 748
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 635 000	500 000
Förskott från kunder		82 000	0
Leverantörsskulder		167 469	224 515
Skatteskulder		392 180	380 360
Övriga skulder		11 400	9 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 530 014	1 346 070
Summa kortfristiga skulder		3 818 063	2 460 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		656 369 437	659 671 390

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar lås	15 år
Laddstolpar garage	5 år

Likviditetsanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-404 316	-428 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 120 950	3 951 346
Förändring skatteskuld/fordran		11 820	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 728 454	3 522 825
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 838	5 357
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 122	49 023
Förändring av leverantörsskulder		-57 046	72 637
Förändring av kortfristiga skulder		1 402 587	-361 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 035 711	3 288 162
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 074 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 074 750
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 254 998	-1 884 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 254 998	-1 884 374
Årets kassaflöde		780 713	329 038
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 594 388	2 265 350
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 375 101	2 594 388

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 129 568	5 129 568
Hyror lokaler	1 257 716	1 235 684
P-plats och garage	929 600	925 900
Vatten	134 846	144 427
El	366 147	295 798
Avfallshantering lokaler	29 712	29 715
Kron och öresjustering	19	0
Hysesbortfall	-6 300	-8 100
	7 841 308	7 752 992

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Bidrag laddstolpar från Naturvårdsverket	268 687	268 686
Övriga fakturerade kostnader	0	31 212
	268 687	299 898

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	163 361	166 115
Trädgårdsskötsel	103 578	136 249
Städkostnader	126 319	131 557
Hyra av entrémattor	8 781	0
Snöröjning/sandning	34 047	27 624
Besiktningkostnader	0	7 706
Hisskostnader	34 770	34 513
Reparationer	249 814	120 714
Klottersanering	8 190	10 187
Planerat underhåll	177 390	531 316
El	849 401	773 499
Värme	215 547	194 844
Vatten och avlopp	313 810	12 448
Avfallshantering	181 597	174 238
Försäkringskostnader	58 209	57 316
Bredband	260 301	288 344
Förbrukningsinventarier	1 242	15 900
Förbrukningsmaterial	13 047	2 744
Övriga driftskostnader	16 140	93 753
	2 815 544	2 779 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	202 000	190 180
Datorkommunikation	5 177	5 177
Hemsida	699	3 058
Porto	5 640	6 044
Föreningsgemensamma kostnader	7 970	8 545
Revisionsarvode	33 796	26 999
Ekonomisk förvaltning	92 660	84 539
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	10 530	0
Underhållsplan	0	44 596
Medlems-/föreningsavgifter	7 080	6 940
Gåvor	0	956
Mätdata	34 311	32 124
Övriga poster	51 339	13 173
	453 202	424 331

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	95 400	126 200
Sociala avgifter	23 879	35 000
	119 279	161 200

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	388 822 988	387 748 238
Inköp	0	1 074 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	388 822 988	388 822 988
Ingående avskrivningar	-10 758 794	-6 807 448
Årets avskrivningar	-4 120 950	-3 951 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 879 744	-10 758 794
Ingående värde mark	278 700 000	278 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	278 700 000	278 700 000
Utgående redovisat värde	652 643 244	656 764 194
Taxeringsvärden byggnader	243 000 000	209 600 000
Taxeringsvärden mark	196 200 000	139 418 000
	439 200 000	349 018 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	169 594	194 219
Avräkningskonto, föreningens klientmedelskonto	3 375 101	1 825 640
Övriga fordringar	24 925	0
	3 569 620	2 019 859

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
	20 193	17 822
Bostadsrätterna medlemskap	7 220	7 080
Förvaltningsarvode	24 425	23 991
Bredband	43 335	50 793
Fastighetsskötsel	5 281	5 031
Rondering bevakningstjänst	15 944	12 034
Fastighetsskötsel	40 176	0
	156 574	116 751

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek			0	24 296 250
Stadshypotek	1,26	2020-03-30	24 131 250	24 296 250
Stadshypotek	1,58	2021-03-30	24 112 500	24 282 500
Stadshypotek			0	18 393 748
Stadshypotek	0,61	2020-03-30	20 440 000	0
Stadshypotek	0,82	2022-03-30	19 465 000	0
Avgår kortfristig del av lån			-1 635 000	-500 000
			86 513 750	90 768 748

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 635 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	150 000	126 200
Sociala avgifter	53 226	40 627
Revisionsarvode	24 600	24 870
Förutbetalda avgifter och hyror	862 907	826 844
Upplupna räntor	0	45 075
Fastighetsel	152 575	236 932
Fjärrvärme	18 452	22 499
Avfallshantering	19 887	6 940
Reparationer	0	4 083
Fastighetsskötsel	0	12 000
Vatten	304 578	0
	1 586 225	1 346 070

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	99 000 000	99 000 000
	99 000 000	99 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

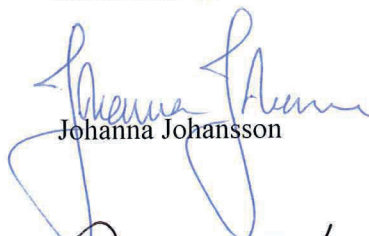
Ett nytt avtal avseende en teknisk förvaltare har tecknats med HSB Stockholm, vilket kommer att underlätta styrelsens arbete

Ett nytt avtal om städning har tecknats med ABSS (AB Sthlm Supportgroup) med start i april 2020

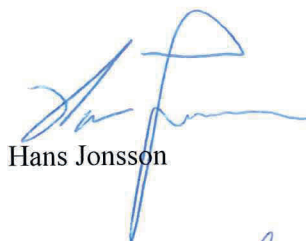
Lånen har omförhandlats till lägre räntor på två lån. Samtliga fyra lån kommer att amorteras med 500 000 kr/lån och år. En extra amortering på 2,5 miljoner kronor har gjorts efter kvartal 1.

Ny besiktning och justering av ventilation har genomförts.

Stockholm 2020-04-30



Johanna Johansson



Hans Jonsson



Tomas Sahlén

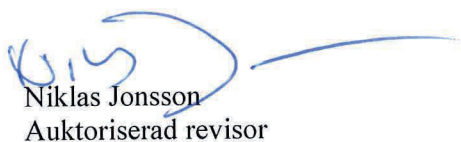


Birgitta Larsson



Åsa Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderkisen, org.nr 769626–8700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderkisen för år 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 31 december 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Söderkisen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

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 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 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 5 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.