

Brf Södermalm
Org nr 769614-8266

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södermalm (769614-8266) med säte i Örebro, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 180101-181231.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södermalm med säte i Örebro, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Flustret 24 med adress Änggatan 32 samt Kungsgatan 39-45. Inflyttning skedde under 2008. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Birgitta Perols	Ordförande	<i>Vald t.o.m.</i> Stämman 2019
Lotta Lindmark Söderberg	Vice ordförande	Stämman 2019
Andreas Persson	Sekreterare	Stämman 2019
Bjarne Rydén	Ledamot/attestant	Stämman 2019
Henry Fredén	Ledamot	Stämman 2019

Suppleanter

Ingalill Sandin	<i>Vald t.o.m.</i> Stämman 2019
Kerstin Wångrell Svensson	Stämman 2019

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 (13) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige.

Revisorer

Åsa Axell	Extern revisor	BoRevision AB
Christina Cederlöf	Extern revisorssuppleant	BoRevision AB

Valberedning

Ann Sehlin (sammankallande), Karin Lindberg och Alexander Walltin *aa*

Föreningens byggnad

Föreningens byggnad består av 45 lägenheter samt 1 lokal som hyrs av Coop Sverige Fastigheter AB. Byggnaderna är uppförda 2007-2008. Till fastigheten hör också 42 garageplatser i källarplan med hissanknytning.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	6 st
5 rum och kök	3 st

Total tomtarea	4 348 kvm
Total bostadsarea	3 749 kvm
Total lokalaria	535 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Fastighetsavgift/skatt

Enligt gällande regler har föreningen varit helt befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen de första fem åren, räknat från värdeåret 2008. 2018 är femte året av fem som föreningen ska betala halv fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår fr.o.m. år ett med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 7.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, yttre skötsel, uh-plan)
E.ON	El och fjärrvärme
Telenor	Kabel-TV och datakommunikation
Kone	Hisservice och reparationer
Inspecta	Hissbesiktning
IL Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering, småel
Brandskyddsmyndigheten	Brandskydd
Garageportsexperten	Service garageportar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar en vinst på 493 120 kr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna sedan den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades vid tillkomsten av bostadsrättsföreningen. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 700 kr/kvm. Det kommer heller inte ske någon höjning av årsavgifterna under 2019.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning. *han*

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, beräkningen för avsättningen till underhållsfond beräknas på 20 år.

Reparationer och underhåll

Under 2018 har OVK besiktning genomförts enligt underhållsplanen. Reparation och utbyte av golvplattor i entré. Reparation av gränslägesbrytare för brandgasventilationen. Fastigheten har fått ökat säkerhetsskal genom grindar mot entré Skomakargatan och miljörummet, där även extra belysning har satts upp. En brandrondering har genomförts.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	62
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	5
Antal medlemmar vid årets slut	63

Under året har 3 st (3) överlåtelse skett varav en genom gåva och en genom arv.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra.
Förråd för laddning av elrullstol finns. Kombinerat med barnvagnsförråd.
Styrelserum finns.
Tre låsta cykelförråd, ett i miljöboden och två i garaget.

Nyhets/-informationsbrev

Nyhetsbrev skickas ut varje kvartal till samtliga medlemmar. Välkomstbrev lämnas personligen över av medlem i styrelsen till alla nyinflyttade.
Föreningen har en hemsida. Adressen är: www.egerydsbrf.se/brfsodermalm/

Medlemsarrangemang

Föreningen firade 10 år med mingel vid årstämman i maj. Två trivselträffar har genomförts i augusti och december 

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning tkr	3 851	3 839	3 836	3 829	3 831
Resultat efter finansiella poster tkr	493	573	373	16	74
Resultat efter fondförändringar tkr	24	209	149	-87	-245
Soliditet %	66	65	64	64	63
Årsavgift kr/kvm bostadsyta	700	700	700	700	700
Underhållsfond kr/kvm (yta bostad/lokal)	572	463	378	325	301
Lån kr/kvm (yta bostad/lokal)	9 249	9 497	9 733	9 930	10 128

Definition av nyckeltal:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets vinst</u>
Eget kapital 2017-12-31	72 678 011	1 982 882	2 616 454	573 057
Avsättning UH-fond enl UH-plan		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen		-31 335	31 335	
Balansering av föregående års resultat			573 057	-573 057
Årets resultat				493 120
Eget kapital 2018-12-31	72 678 011	2 451 547	2 720 846	493 120 <i>hav</i>

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserad vinst	3 189 511
Årets avsättning till underhållsfond	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 335
Årets resultat	493 120
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>3 213 966</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 213 966 <i>me</i>
-----------------------------------	---------------------

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 851 482	3 838 923
Summa rörelseintäkter		3 851 482	3 838 923
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 693 638	-1 505 522
Övriga externa kostnader	4	-72 926	-100 315
Personalkostnader och arvoden	5	-81 005	-79 399
Avskrivning byggnader och installationer	6, 7	-1 084 715	-1 079 838
Summa rörelsekostnader		-2 932 284	-2 765 074
Rörelseresultat		919 198	1 073 849
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 513	7 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 591	-508 554
Summa finansiella poster		-426 078	-500 792
Resultat efter finansiella poster		493 120	573 057
Årets vinst		493 120	573 057

ABK

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	114 165 375	115 237 338
Installationer	7	180 798	47 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		114 346 173	115 284 588
Summa anläggningstillgångar		114 346 173	115 284 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 661	-
Övriga fordringar	8	363	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 589	150 550
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		92 613	150 550
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	10	2 612 300	2 602 787
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 612 300	2 602 787
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 598 648	1 574 100
<i>Summa kassa och bank</i>		1 598 648	1 574 100
Summa omsättningstillgångar		4 303 561	4 327 437
Summa tillgångar		118 649 734	119 612 025

hax

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 678 011	72 678 011
Fond för yttre underhåll		2 451 547	1 982 882
<i>Summa bundet eget kapital</i>		75 129 558	74 660 893
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 720 846	2 616 454
Årets vinst		493 120	573 057
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 213 966	3 189 511
Summa eget kapital		78 343 524	77 850 404
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 360 000	39 621 160
Summa långfristiga skulder		16 360 000	39 621 160
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 261 160	1 065 360
Leverantörsskulder		117 151	373 958
Aktuella skatteskulder		5 422	21 538
Övriga skulder	13	84 081	91 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	478 396	588 559
Summa kortfristiga skulder		23 946 210	2 140 461
Summa skulder		40 306 210	41 761 621
Summa eget kapital och skulder		118 649 734	119 612 025

han

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Brf Södermalms årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Installationer	10 och 30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fastighetsavgift/skatt

Bostadsrättslägenheterna har efter värdeåret 2008 varit helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar. 

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hysesint garage/p-platser	186 375	189 500
Årsavgifter bostäder	2 623 761	2 622 984
Hysesintäkter lokaler momspl	920 520	908 772
Hyses-/avg.bortfall parkering	-2 250	-5 250
Värme lokal momspliktig	53 496	53 496
Övernattnings-/turistlägenhet	9 100	9 001
Fastighetsskatt lokal, momspl	60 420	60 420
Påminnelse/inkassoavg	60	-
	<u>3 851 482</u>	<u>3 838 923</u>

Not 3 Drift- Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel utöver avtal	112 924	58 110
Hissbesiktning	5 999	5 972
Serviceavtal	22 706	-
Snöröjning	72 966	40 301
Rep gemensamma utr	251 384	328 328
Rep Hissar	39 509	26 499
Underh gemensamma utr	31 335	-
Fastighetsel	142 375	133 151
Fjärrvärme	338 477	308 984
Vatten	53 740	61 025
Sophämtning	45 322	42 374
Fastighetsförsäkringar	48 145	40 119
Fastighetsskatt	102 400	102 414
Datakommunikation	110 256	101 820
Förvaltningsarv grundavtal	316 100	256 425
	<u>1 693 638</u>	<u>1 505 522</u> <i>mw</i>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Övrigt	13 067	7 869
Förbrukningsinventarier	995	-
Förbrukningsmaterial	772	429
Revisionsarvoden	11 188	10 310
Övriga förvaltningskostnader	42 947	69 558
Bygglovsavgift	-	8 685
Bankkostnader	3 957	3 464
	<u>72 926</u>	<u>100 315</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsarvode	66 950	65 000
Arb.givaravg löner/ersätt	14 055	14 399
	<u>81 005</u>	<u>79 399</u> <i>Rev</i>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	121 305 525	121 305 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 305 525	121 305 525
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 068 187	-4 996 224
Årets avskrivning	-1 071 963	-1 071 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 140 150	-6 068 187
Redovisat värde	114 165 375	115 237 338
Varav mark	18 760 682	18 760 682
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 400 000	52 400 000
Taxeringsvärde mark	14 834 000	14 834 000
	<u>67 234 000</u>	<u>67 234 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	7 234 000	7 234 000

Not 7 Installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Vid årets början	78 750	-
Årets anskaffningar	146 300	78 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 050	78 750
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-31 500	-23 625
Årets avskrivningar	-12 752	-7 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 252	-31 500
Utgående restvärde enligt plan	180 798	47 250 <i>hax</i>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fordringar hos leverantörer	363	-
	<u>363</u>	<u>0</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	55 340	48 145
Förutbetalda kostnader för kabel-TV/datakommunikation	23 249	21 927
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	80 478
Summa	<u>78 589</u>	<u>150 550</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
SBAB, sparkonto Brf		
Ingen bindningstid, räntan under året 0,35 %	2 612 300	2 602 787
	<u>2 612 300</u>	<u>2 602 787</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Företagskonto Swedbank	1 589 522	1 567 178
Bankkort Swedbank	9 126	6 922
	<u>1 598 648</u>	<u>1 574 100</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Amorteringar 2019 enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Långgivare				
Swedbank	0,76	rörlig	65 360	6 111 160
Swedbank	0,97	2019-06-19	600 000	6 750 000
Stadshypotek	1,47	2019-04-30	-	10 000 000
Stadshypotek	1,05	2020-03-30	400 000	16 760 000
Summa			1 065 360	39 621 160
Varav		<u>Långfristig del</u>	<u>Kortfristig del</u>	<u>Summa</u>
		16 360 000	23 261 160	39 621 160

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 34 294 360 kr.

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställa säkerheter och ansvarsförbindelser		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	48 822 000	48 822 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	48	-
Debiterad ingående moms	-	1 932
Redovisningskonto för moms	49 893	54 649
Personalens källskatt	20 085	19 500
Avräk lagstadgade soc avg	14 055	14 399
Övriga kortfristiga skulder	-	566
	<u>84 081</u>	<u>91 046</u>

u
aw

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

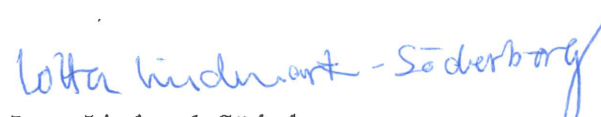
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	29 800	33 753
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	362 191	478 312
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna kostnader för fjärrvärme	53 457	50 906
Upplupna kostnader för el	16 012	14 727
Upplupna kostnader för snöröjning	6 075	-
Upplupna kostnader för renhållning	861	861
Summa	<u>478 396</u>	<u>588 559</u> <i>Bev</i>

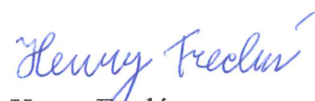
Örebro 2019-03-05


Birgitta Perols
Ordförande

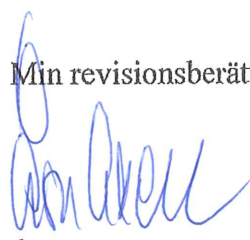

Andreas Persson
Sekreterare


Bjarne Rydén
Ledamot


Lotta Lindmark Söderberg
Ledamot


Henry Fredén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-19


Åsa Axell
Extern revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södermalm, org.nr. 769614-8266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södermalm för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Den uppger, 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

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 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 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, förfälskning, 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.

me

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södermalm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

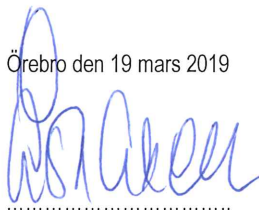
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 19 mars 2019



Åsa Axell

BoRevision AB