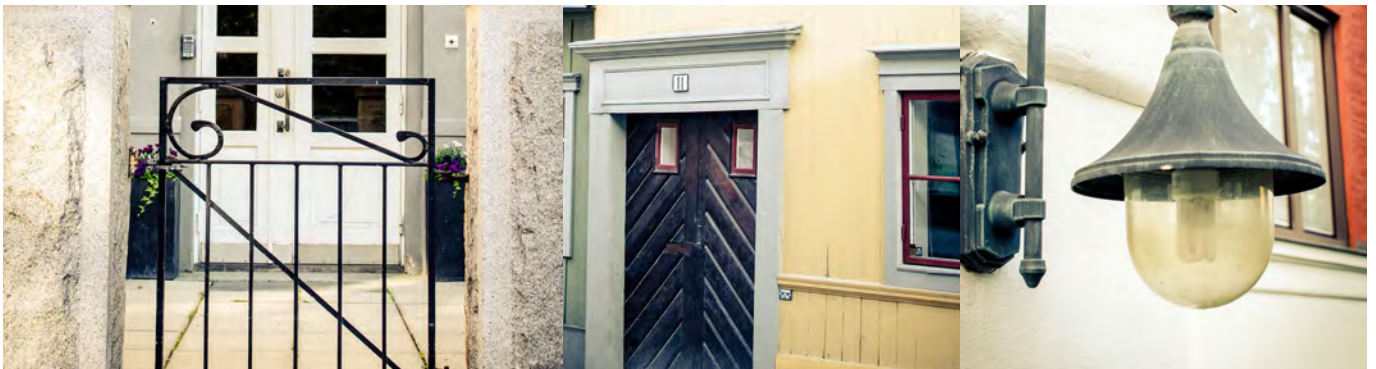


Brf Södergatan

# Årsredovisning 2016



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT



# Kallelse till årsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Södergatan till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2016.

Tid: Måndagen den 22 maj 2017, klockan 19.00.  
Plats: Sätunakyrkans lokal, Södergatan 23  
(ingång på baksidan)

## Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av 2 justeringspersoner, tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Ändring av nuvarande stadgar, paragraf 11
18. Stämmans avslutande

Anmälda ärenden: Enligt 12 § i nuvarande stadgar skall medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Rösträtt: Angående medlems rösträtt hänvisas till 14 § i stadgarna.



# Årsredovisning

## Brf Södergatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

### Förvaltningsberättelse 2016

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Södergatan registrerades 1989.08.28 . Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nuvarande stadgar registrerades i april 2016 hos Bolagsverket.

#### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:258 m fl. med gatuadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta, Sigtuna kommun. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaderna är uppförda 1991-1993.

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2016-12-31, 223 st upplåtna med bostadsrätt. AB Sigtunahem innehar 18 st av dessa. Föreningen innehar 2 bostadsrätter, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

Bostäder	225 st
Lokaler	14 st
Garage	213 st
Förråd	47 st
Total bostadsarea uppgår till	17 922 kvm
Total lokalarea uppgår till	1 405 kvm

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Styrelsen 2016

Vald t o m år

William Micalsen	Ordförande	2018
Raymond Hörnfeldt	Sekreterare	2017
Ann-Katrin Berg	Ledamot	2017
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2018
Marie-Louise Angfjord	Ledamot	2017
Kim Högstrand	Suppleant	2017
Britt-Marie Andersson Dahlén	Suppleant	2017

#### Revisorer

Tomas Jonasson	Extern revisor
Borev Revisionsbyrå AB	

## Valberedning

Karen Salmose

## Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016.05.23.

Styrelsen har under 2016 haft 7 st protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Sweax AB (fastighetsskötsel och städ), Com Hem AB (Kabel-TV och bredband), Surftown (webbhotel), Telia (telefon), Sigtuna kommun (renhållning och vatten/avlopp), Ragnsells och SITA (renhållning), Bravida (fastighetsjour), Fortum (fjärrvärme), Securitas (bevakning), Energiförsäljning (el), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

## Överlåtelse

Under 2016 har 32 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 37 st).

Antal medlemmar vid årets utgång 307 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren har skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 795 463 kr, varav reparationer 659 843 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Målning trapphus	155 167 kr	
Garage	148 359 kr	
Tvättmaskiner/torktumlare	209 596 kr	
Armaturer	303 186 kr	
OVK åtgärder	107 065 kr	
Underhållsplan	49 232 kr	
Övrigt	163 015 kr	1 135 620 kr

## Hysesintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 14,43% av föreningens totala intäkter.

## Avgiftsändringar

Årsavgifter har varit oförändrade under året. Garagehyran har varit oförändrade under året. Lokal- och förrådshyror har ändrats enligt separata överenskommelser.

## Ekonomi, jämförelsetal

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	20 380 tkr	20 357 tkr	20 268 tkr	20 237 tkr
Rörelseresultat	3 533 tkr	2 891 tkr	1 533 tkr	717 tkr
Balansomslutning	303 986 tkr	301 498 tkr	300 696 tkr	301 804 tkr
Soliditet ( eget kapital/balansomslutning)	31,22%	30,30%	29,42%	28,80%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	11 438 kr	11 550 kr	11 689 kr	11 801 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kv.m	963 kr	963 kr	963 kr	963 kr

## Verksamheten under 2016

Föreningen har fortsatt arbetat med att reducera elkostnader för fastigheterna och genomfört en rad planerade underhållsinsatser för att öka komfort och tillgänglighet. Bl.a. genom upphandling av ny trapphusbelysning i låghusen och nya låssystem i garagen. En utökad dialog med lokalhyresgäster har inletts med målet att se över kundnöjdhet och hyresnivåer.

## Verksamheten kommande år

Den under året framtagna och förnyade underhållsplanen tjänar som underlag för kommande års planerade underhåll, för 2017 innefattar det bl.a. en energikartläggning för att öka energieffektivitet och komfort. Även fortsatta renoveringar av hissar står på agendan samt insatser för att utveckla hyresförhållandena med föreningens lokalhyresgäster.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Föreningen har reviderat underhållsplanen under året.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 750 000 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 2 000 000 kr (0,98%) av föreningens ingående skuld 2016.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 000 000	7 089 428	12 364 665	2 891 061
Disposition av 2015 års resultat		355 000	2 536 061	-2 891 061
Uttag enligt stämmobeslut			0	
Årets resultat				3 533 239
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>69 000 000</u>	<u>7 444 428</u>	<u>14 900 726</u>	<u>3 533 239</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	14 900 726
Årets resultat, överskott	<u>3 533 239</u>
	18 433 965

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	750 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>17 683 965</u>
	18 433 965

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2016</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2015</u>	
		<u>Not</u>			
Årsavgifter	17 251 056			17 250 996	
Hysesintäkter	2 939 846	20 190 902	1	2 936 627	20 187 623
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		189 476	2		169 197
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>20 380 378</u>			<u>20 356 820</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-6 957 363		3	-6 106 618	
Administrationskostnader	-280 000		4	-270 720	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-476 450	-7 713 813	5	-474 395	-6 851 733
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-659 843			-673 078	
Underhåll	-1 135 620	-1 795 463		-1 111 927	-1 785 005
<b>Personalkostnader</b>		-125 397	6		-98 097
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-2 590 001	-2 590 001	7	-2 590 001	-2 590 001
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		8 155 704			9 031 984
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	298			0	
Räntekostnader	-4 622 763	-4 622 465		-6 140 923	-6 140 923
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		3 533 239			2 891 061
Avsättning till yttre reparationsfond			0		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>3 533 239</u>			<u>2 891 061</u>



## BALANSRÄKNING

	<u>2016</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Fastigheten	266 828 305	7	269 418 306	
Mark	22 962 794	289 791 099	22 962 794	292 381 100
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>				
Långsiktig placering/insats		70 013		70 013
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Medlemsavgifter/hyror	46 411		56 102	
Skattekonto	13 711		13 418	
Övriga kortfr skulder	2 263		0	
Förutb kostnader	237 453	299 838	225 100	294 620
<b>Kassa och bank</b>		<u>13 824 916</u>		<u>8 751 774</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>303 985 866</u>		<u>301 497 507</u>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatsskapital	69 000 000		69 000 000	
Yttre reparationsfond	7 444 428	76 444 428	7 089 428	76 089 428
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	14 900 726		12 364 665	
Årets resultat	3 533 239	18 433 965	2 891 061	15 255 726
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		202 999 502	9	204 999 502
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	2 000 000		2 000 000	
Moms	51 222		62 465	
Leverantörsskulder	1 988 649		1 188 929	
Egna skatteskulder	38 421		39 103	
Personalens källskatt	32 244		26 236	
Sociala avgifter	17 899		9 983	
Depositionsavgifter	18 120		18 120	
Upplupna kostnader	282 459		277 749	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 678 957	<u>6 107 971</u>	1 530 266	<u>5 152 851</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>303 985 866</u>		<u>301 497 507</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 113 974 945 kr.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader 118 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

#### **NOT NR 1**

	<b><u>Hysesintäkter</u></b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Hyra bostad	206 308	204 348
Hyra garage	906 920	928 317
Hyra förråd	290 762	271 134
Hyra lokal	<u>1 535 856</u>	<u>1 532 828</u>
SUMMA	<u>2 939 846</u>	<u>2 936 627</u>

#### **NOT NR 2**

	<b><u>Övriga intäkter</u></b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Kabel TV-avgifter	161 880	162 000
Övriga intäkter	<u>27 596</u>	<u>7 197</u>
SUMMA	<u>189 476</u>	<u>169 197</u>

#### **NOT NR 3**

	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Fastighetsskötsel entreprenad	1 335 225	1 286 821
Fastighetsskötsel, extra tjänster	143 973	242 672
Hissar	923 216	182 852
Bevakningskostnader, serviceavtal, besiktningar	147 653	174 305
El	620 402	684 024
Värme	2 275 625	2 200 612
Vatten	474 607	438 406
Sophämtning	478 801	446 097
Försäkringar	132 746	115 993
Kabel TV	149 431	148 402
Förbrukningsmaterial	15 225	2 517
Revision	14 310	15 249
Övriga fastighetskostnader	<u>246 149</u>	<u>168 668</u>
SUMMA	<u>6 957 363</u>	<u>6 106 618</u>

**NOT NR 4**

**Administrationskostnader**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Redovisningstjänster	280 000	270 720
SUMMA	280 000	270 720

**NOT NR 5**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2015 uppgick till maximalt 1.243 kr/lgh och för 2016 maximalt 1.268 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).  
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 6**

**Personalkostnader**

**Arvode revision**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Revisionsarvode	0	0
Övriga uppdrag	0	0
SUMMA REVISIONSARVODE	0	0

**Löner och arvoden**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Styrelsen	107 498	88 114
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	107 498	88 114
Sociala avgifter	17 899	9 983
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	125 397	98 097

**NOT NR 7**

**Sätuna 3:258 m.fl.**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	199 315 000	193 472 000
Byggnadsvärde	145 992 000	146 349 000
Markvärde	53 323 000	47 123 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	199 315 000	193 472 000

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	180 200 000	174 000 000
Lokaler	19 115 000	19 472 000

**Bokfört värde:**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Byggnader</b>	305 209 797	305 209 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 791 491	-33 201 490
Årets avskrivningar	-2 590 001	-2 590 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 381 492	-35 791 491
Utgående restvärde enligt plan	266 828 305	269 418 306

**NOT NR 8**

**Förutbetalda kostnader**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Trygg Hansa	46 852	39 043
Övr förutbelda kostnader	<u>190 601</u>	<u>186 057</u>
Summa förutbetalda kostnader	<u>237 453</u>	<u>225 100</u>

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Stadshypotek	2017-12-01	1,870%	51 512 762
Stadshypotek	2017-06-01	1,550%	25 000 740
Stadshypotek	2019-12-01	1,580%	35 250 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,640%	35 250 000
Stadshypotek	2018-10-30	1,560%	44 236 000
Stadshypotek	2017-05-29	1,750%	13 750 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>204 999 502</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-2 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>202 999 502</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2021.12.31			194 999 502

**NOT NR 10**

**Upplupna kostnader**

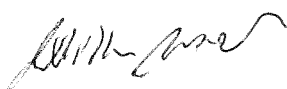
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Upplupna räntor	207 782	211 951
Upplupet revisionsarvode	16 000	16 500
Övriga upplupna kostnader	<u>58 677</u>	<u>49 298</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>282 459</u>	<u>277 749</u>

**NOT NR 11**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Fastighetsinteckningar	198 750 000	198 750 000

Märsta 2017-03-29



William Micalsen




Raymond Hörnfeldt



Margareta Wejderstam-Magnusson



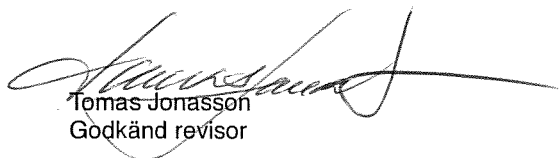
Ann-Katrin Berg



Marie-Louise Angfjord

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 10 april 2017



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södergatan, org.nr. 716421-0820

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södergatan, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsstandard 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard 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 en 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. Risken 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södergatan, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 någon väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 disposition 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Uppsala den 10 april 2017

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

## **§ 11 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgifter om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast **sex** (*fyra*) veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma (*och senast en vecka*) **samt** före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda panter.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)