

BRF SÖDERGATAN

ÅRSREDOVISNING 2021



 **MEDIATOR**

Årsredovisning för Brf Södergatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

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 augusti 2021 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB. Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:258-261 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 2021.12.31, 224 st upplåtna med bostadsrätt. Föreningen innehar 1 lägenhet, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

| | |
|---|-----------------------|
| Bostäder | 225 st |
| Lokaler | 14 st |
| Garage | 213 st |
| Förråd | 47 st |
| Total bostadsarea uppgår till | 17 938 m ² |
| Total lokalarea, exklusive garage och förråd, uppgår till | 1 495 m ² |

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelse för tiden 2021-01-01 - 2021-06-22

Vald t o m år

| | | |
|--------------------------------|-------------|------|
| William Micalsen | Ordförande | 2022 |
| Raymond Hörnfeldt | Sekreterare | 2021 |
| Margareta Wejderstam-Magnusson | Ledamot | 2022 |
| Marie-Louise Angfjord | Ledamot | 2021 |
| Kari Hästö | Ledamot | 2021 |
| Catarina Swenne | Ledamot | 2022 |
| Gunni Granudd | Suppleant | 2021 |
| Sten Gahnström | Suppleant | 2021 |

Styrelse för tiden 2021-06-22 - 2021-12-31

| | | Vald t o m år |
|--------------------------------|-------------|---------------|
| William Micalsen | Ordförande | 2022 |
| Raymond Hörnfeldt | Sekreterare | 2023 |
| Margareta Wejderstam-Magnusson | Ledamot | 2022 |
| Marie-Louise Angfjord | Ledamot | 2023 |
| Kari Hästö | Ledamot | 2023 |
| Catarina Swenne | Ledamot | 2022 |
| Sten Gahnström | Ledamot | 2023 |
| Dick Johansson | Suppleant | 2022 |

Revisorer

| | |
|-------------------|-------------------|
| BOREV Revision AB | Extern revisor |
| BOREV Revision AB | Revisorssuppleant |

Valberedning

| | |
|-----------------|----------------|
| Karen Salmose | Sammankallande |
| Ingrid Noterius | |

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021.06.22.
Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Under 2021 har föreningen haft avtal med följande företag:
Sweax AB (fastighetsskötsel och städ), Tele2 AB (gruppavtal: kabel-TV, bredband och telefon), Heyoka Production (hemsida), Bravida (fastighetsjour), Securitas (bevakning), RagnSells och PreZero Recycling (renhållning), Sigtuna kommun (renhållning och vatten/avlopp), Stockholm Exergi (fjärrvärme), Vattenfall (elnät), Bodens energi (el), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Nomor (förebyggande skadedjursavtal) och Mälardalens brandservice (översyn/service brandredskap).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 30 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 44 st).
Antal medlemmar vid årets utgång 281 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 2 083 435 kr, varav reparationer 909 234 kr.
Några av underhållsåtgärderna under året:

| | |
|---------------------------------|------------|
| Byte golv i förskola | 363 206 kr |
| Rensning hänggrännor, suprör mm | 308 656 kr |
| Div arbeten med utomhusmiljö | 97 137 kr |
| Nya tvättmaskiner | 95 841 kr |
| Fläktbyte garageventilation | 69 928 kr |
| Kortläsare | 54 850 kr |

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 18% av föreningens totala intäkter.

Avgifts- och hyresändringar

Lokalhyrorna har förändrats enligt index eller separata överenskommelser.

Årsavgifterna sänktes med 5% den 1 januari 2021.

Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Tele2 AB gällande TV, bredband och telefoni. Den faktiska kostnaden debiteras per lägenhet.

Ekonomi, jämförelsetal

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 19 454 tkr | 20 167 tkr | 20 134 tkr | 20 594 tkr |
| Rörelseresultat | 3 668 tkr | 5 876 tkr | 962 tkr | 4 455 tkr |
| Balansomslutning | 289 516 tkr | 287 589 tkr | 294 940 tkr | 294 497 tkr |
| Soliditet (eget kapital/balansomslutning) | 39,9% | 38,6% | 35% | 35,43% |
| Bankskuld i kr/m ² lghyta | 9 538 kr | 9 683 kr | 10 219 kr | 10 373 kr |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ² | 860 kr | 906 kr | 905 kr | 963 kr |
| Räntekänslighet* | 11,09 | 10,68 | 11,29 | 10,76 |
| Sparande för underhåll/kvm** | 387 | | | |

*Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

**Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/totalyta

Verksamheten under 2021

Under året som har gått har vi genomfört några punkter i underhållsplaneringen såsom rensning av stuprör och hängrännor samt tvätt av balkongräcken har tvättats på hus A och hus B. Föreningen har också utfört målning av insidan av soprum på hus C och hus D, i hus A har föreningen öppnat ett nytt återvinningsrum.

Föreningen har under året upplåtit en lägenhet med bostadsrätt. Lägenheten var tidigare uthyrd med hyresrätt.

Verksamheten under kommande år

Upprustning av lekplatser kommer genomföras under försommaren och tvätt av balkongräcken på hus C och hus D kommer genomföras under sommaren. OVK ska genomföras i låghusen med minimaster under år 2022. OVK i höghusen kommer genomföras 2024. Underhållsspolning av föreningens avlopp ligger också med i planeringen. I hus D byts garagefläktarna ut till mer energisnåla fåktar. Grovstäd och målning i trapphusen kommer genomföras under året.

Föreningen genomför en omförhandling av försäkringsbolag och information kommer inom kort.

Covid -19

Styrelsen har under 2021 beslutat att stödja en lokalhyresgäst med hyresreduktion under sex månader.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 kommer att ha någon negativ effekt på föreningens resultat under år 2022.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan, vilket under 2021 innebar en avsättning med 1 128 000 kr.

Föreningen har under året amorterat 2 600 000 kr (1,5%) av föreningens ingående skuld 2021.

Förändring av eget kapital

| | Insatser och upplåtelseavg. | Yttre repara- tionsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 69 000 000 | 10 774 428 | 25 537 422 | 5 876 138 |
| Disposition av 2020 års resultat | | 1 110 000 | 4 766 138 | -5 876 138 |
| Inbetalt under året | 689 407 | | | |
| Årets resultat | | | | 3 668 234 |
| Belopp vid årets utgång | <u>69 689 407</u> | <u>11 884 428</u> | <u>30 303 560</u> | <u>3 668 234</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 | 30 303 560 |
| Årets resultat | <u>3 668 234</u> |
| | 33 971 794 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---|-------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 1 128 000 |
| Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas | 0 |
| Till balanserat resultat överföres | <u>32 843 794</u> |
| | 33 971 794 |

RESULTATRÄKNING

| <u>Nettoomsättning</u> | <u>2021</u> | <u>INTÄKTER</u> | <u>Not</u> | <u>2020</u> | |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|
| Årsavgifter | 15 422 598 | | | 16 264 440 | |
| Hysesintäkter | 3 432 347 | 18 854 945 | 1 | 3 323 297 | 19 587 737 |
| <u>Övriga rörelseintäkter</u> | | | | | |
| Övriga intäkter | | 599 912 | 2 | | 579 213 |
| SUMMA INTÄKTER | | <u>19 454 857</u> | | | <u>20 166 950</u> |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | | | |
|--|------------|------------------|---|------------|------------------|
| <u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u> | | | | | |
| Driftskostnader | -7 719 054 | | 3 | -6 973 032 | |
| Administrationskostnader | -326 184 | | | -316 888 | |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | -556 725 | -8 601 963 | 4 | -549 975 | -7 839 895 |
| <u>Reparation och underhållskostnader</u> | | | | | |
| Reparationer | -909 234 | | | -595 405 | |
| Underhåll | -1 174 201 | -2 083 435 | | -404 845 | -1 000 250 |
| Personalkostnader | | -122 658 | 5 | | -122 036 |
| <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u> | | | | | |
| Byggnader | | -2 678 525 | 6 | | -2 619 509 |
| RÖRELSERESULTAT | | 5 968 276 | | | 8 585 260 |
| <u>Resultat från finansiella poster</u> | | | | | |
| Ränteintäkter | 0 | | | 0 | |
| Räntekostnader | -2 300 042 | -2 300 042 | | -2 709 122 | -2 709 122 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 3 668 234 | | | 5 876 138 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>3 668 234</u> | | | <u>5 876 138</u> |

BALANSRÄKNING

| | <u>2021</u> | <u>TILLGÅNGAR</u> | <u>Not</u> | <u>2020</u> | |
|---|-------------|---------------------------|------------|-------------|---------------------------|
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | | | |
| Byggnader | 254 645 506 | | 6 | 257 324 031 | |
| Mark | 22 962 794 | 277 608 300 | | 22 962 794 | 280 286 825 |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> | | | | | |
| Insats egna lägenheter | | 24 796 | | | 70 013 |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | | | |
| Medlemsavgifter/hyror | 75 108 | | | 60 396 | |
| Skattekonto | 7 643 | | | 8 094 | |
| Momsfordran | 0 | | | 0 | |
| Kortfristig fordran | 2 250 000 | | | 63 798 | |
| Förutb kostnader | 252 726 | 2 585 477 | 7 | 236 223 | 368 511 |
| Kassa och bank | | 9 297 153 | | | 6 863 834 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>289 515 726</u> | | | <u>287 589 183</u> |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | | | |
|---------------------------------------|------------|---------------------------|----------|------------|---------------------------|
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | | | |
| Insatsskapital | 69 000 000 | | | 69 000 000 | |
| Upplåtelseavgift | 689 407 | | | 0 | |
| Yttre reparationsfond | 11 884 428 | 81 573 835 | | 10 774 428 | 79 774 428 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | | | |
| Balanserat resultat | 30 303 560 | | | 25 537 422 | |
| Årets resultat | 3 668 234 | 33 971 794 | | 5 876 138 | 31 413 560 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 139 500 000 | 8 | | 129 100 000 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinst. | 31 600 000 | | | 44 600 000 | |
| Momsskuld | 80 099 | | | 33 624 | |
| Leverantörsskulder | 1 066 673 | | | 853 077 | |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 011 | | | 1 250 | |
| Egna skatteskulder | 44 928 | | | 46 795 | |
| Personalens källskatt | 32 224 | | | 30 495 | |
| Sociala avgifter | 12 542 | | | 11 056 | |
| Deposition | 18 120 | | | 18 120 | |
| Upplupna kostnader | 148 156 | | 9 | 181 841 | |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg | 1 460 344 | 34 470 097 | | 1 524 937 | 47 301 195 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | <u>289 515 726</u> | | | <u>287 589 183</u> |

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. 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 113 791 368 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 |
| Hyresgästpassning | 10 år |

Värderingsprinciper

Tillgångar 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

Hyresintäkter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------|--------------------|--------------------|
| Hyra bostad | 91 440 | 154 707 |
| Hyra garage | 1 404 871 | 1 330 474 |
| Hyra förråd | 271 268 | 291 681 |
| Hyra lokal | <u>1 664 768</u> | <u>1 546 435</u> |
| SUMMA | <u>3 432 347</u> | <u>3 323 297</u> |

NOT NR 2

Övriga intäkter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Kabel TV-avgifter | 542 646 | 473 865 |
| Övriga intäkter | <u>57 266</u> | <u>105 348</u> |
| SUMMA | <u>599 912</u> | <u>579 213</u> |

NOT NR 3

Driftskostnader

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Fastighetsskötsel och städ, entreprenad | 1 435 347 | 1 438 905 |
| Fastighetsskötsel, extra tjänster | 417 907 | 212 099 |
| Hissar | 123 251 | 181 136 |
| Bevakningskostnader, serviceavtal, besiktningar | 206 231 | 225 822 |
| EI | 632 759 | 638 033 |
| Värme | 2 609 462 | 2 264 308 |
| Vatten | 627 882 | 561 222 |
| Sophämtning | 735 307 | 553 456 |
| Försäkringar | 215 236 | 202 342 |
| Kabel TV | 541 650 | 550 155 |
| Förbrukningsinventarier | 11 145 | 0 |
| Revision | 17 582 | 17 178 |
| Övriga förvaltningskostnader | <u>145 295</u> | <u>128 376</u> |
| SUMMA | <u>7 719 054</u> | <u>6 973 032</u> |

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2020 uppgick till maximalt 1.429 kr/lgh och för 2021 maximalt 1.459 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Löner och arvoden

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Styrelsen | 109 648 | 109 650 |
| Övriga anställda | 0 | 0 |
| SUMMA LÖNER OCH ARVODEN | 109 648 | 109 650 |
| Sociala avgifter | <u>13 010</u> | <u>12 386</u> |
| SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG. | <u>122 658</u> | <u>122 036</u> |

NOT NR 6

Sätuna 3:258-261

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde: | 253 845 000 | 253 845 000 |
| Byggnadsvärde | 189 076 000 | 189 076 000 |
| Markvärde | <u>64 769 000</u> | <u>64 769 000</u> |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE | <u>253 845 000</u> | <u>253 845 000</u> |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 231 000 000 | 231 000 000 |
| Lokaler | 22 845 000 | 22 845 000 |

Mark Bokfört värde:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärde | <u>22 962 794</u> | <u>22 962 794</u> |
| BOKFÖRT VÄRDE MARK | <u>22 962 794</u> | <u>22 962 794</u> |

Bokfört värde:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 305 209 797 | 305 209 797 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -48 741 496 | -46 151 495 |
| Årets avskrivningar | <u>-2 590 001</u> | <u>-2 590 001</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -51 331 497 | -48 741 496 |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD | <u>253 878 300</u> | <u>256 468 301</u> |

Bokfört värde:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Hyresgäst Anpassning | 885 238 | 885 238 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -29 508 | 0 |
| Årets avskrivningar | <u>-88 524</u> | <u>-29 508</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -118 032 | -29 508 |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE HYRESGÄSTANP. | <u>767 206</u> | <u>855 730</u> |

| | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK | <u>277 608 300</u> | <u>280 286 825</u> |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|

NOT NR 7

Förutbetalda kostnader

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Trygg Hansa | 73 013 | 69 209 |
| Nomor | 15 363 | 6 825 |
| Securitas | 26 299 | 24 845 |
| Tele2 | 138 051 | 135 344 |
| Övr förutbetalda kostnader | <u>0</u> | <u>0</u> |
| SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER | <u>252 726</u> | <u>236 223</u> |

NOT NR 8

| | <u>Räntejust.</u> | <u>Ränta</u> | <u>Skuld</u> |
|---|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2022-12-01 | 1,65% | 31 600 000 |
| Stadshypotek | 2023-10-30 | 1,79% | 34 000 000 |
| Stadshypotek | 2024-12-01 | 0,99% | 35 250 000 |
| Stadshypotek | 2025-12-01 | 0,69% | 28 250 000 |
| Stadshypotek | 2026-12-01 | 1,05% | 42 000 000 |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN | | | <u>171 100 000</u> |
| Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår | | | -31 600 000 |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering | | | 0 |
| SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER | | | <u>-31 600 000</u> |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER | | | <u>139 500 000</u> |
| Beräknad låneskuld 2026.12.31 | | | 158 100 000 |

NOT NR 9

| | <u>Upplupna kostnader</u> | |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Upplupna räntor | 86 242 | 66 419 |
| Upplupet revisionsarvode | 17 800 | 17 250 |
| Övriga upplupna kostnader | <u>44 114</u> | <u>98 172</u> |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER | <u>148 156</u> | <u>181 841</u> |

NOT NR 10

| | <u>Ställda säkerheter</u> | |
|------------------------|----------------------------------|--------------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Fastighetsinteckningar | 198 750 000 | 198 750 000 |

NOT NR 11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Märsta den 1713 2022



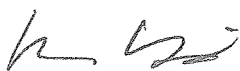
William Micalsen
Ordförande



Raymond Hörnfeldt
Ledamot



Margareta Wejderstam-Magnusson
Ledamot



Kari Hästö
Ledamot



Catarina Swenne
Ledamot



Marie-Louise Angfjord
Ledamot



Sten Gahnström
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 27 april 2022

BOREV Revision AB



TOMAS ERIKSSON

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södergatan för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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.

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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 revisionssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Södergatan för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 revisionsssed 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 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 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 27 april 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

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 pantar. 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.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**