

Årsredovisning för Brf Södergatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 5 juli 2022 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 2022.12.31, 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 2022-01-01 - 2022-06-02

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 Ryhn	Ledamot	2022
Sten Gahnström	Ledamot	2023
Dick Johansson	Suppleant	2022

Styrelse för tiden 2022-06-02 - 2022-12-31

		Vald t o m år
William Micalsen	Ordförande	2024
Raymond Hörnfeldt	Sekreterare	2023
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2024
Marie-Louise Angfjord	Ledamot	2023
Kari Hästö	Ledamot	2023
Catarina Swenne Ryhn	Ledamot	2024
Sten Gahnström	Ledamot	2023
Tommy Klingström	Suppleant	2023
Roger Johansson	Suppleant	2023

Den 23 januari 2023 hölls en extrastämma då ordföranden William Micalsen avsåg sitt uppdrag. På extrastämman valdes suppleanten Tommy Klingström till ledamot t.o.m. årsstämman 2024. Tommy Klingström utsågs till ny ordförande på det efterföljande styrelsemötet.

Revisorer

Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Extern revisor
BOREV Revision AB	Revisorssuppleant

Valberedning

Karen Salmose	Samman kallande
Dick Johansson	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022.06.02.
Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Under 2022 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), Mälardalens brandservice (översyn/service brandredskap) och Anticimex (skadedjursövervakning/fällor).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 18 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 30 st).
Antal medlemmar vid årets utgång 282 st (föregående år 281).

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 2 014 950 kr, varav reparationer 1 079 624 kr.
Några av underhållsåtgärderna under året:

Fläktbyte garageventilation	393 702 kr
Balkongtvätt	153 043 kr
Installation vägbommar	128 832 kr
Nya tvättmaskiner	103 466 kr

Hysesintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 18% av föreningens totala intäkter.

Avgifts- och hyresändringar

Lokalhyrorna har förändrats enligt index eller separata överenskommelser.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Den 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 3%.

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

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 559 tkr	19 398 tkr	20 062 tkr	20 023 tkr
Rörelseresultat	3 892 tkr	3 668 tkr	5 876 tkr	962 tkr
Balansomslutning	291 182 tkr	289 516 tkr	287 589 tkr	294 940 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	41,0%	39,9%	38,6%	35%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	9 393 kr	9 538 kr	9 683 kr	10 219 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	865 kr	860 kr	906 kr	905 kr
Räntekänslighet*	10,86	11,09	10,68	11,29
Sparande för underhåll/kvm**	386	387		

*Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

**Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/totalyta (exkl. yta för garage och förråd)

Verksamheten under 2022

Under året som gått har föreningen genomfört några punkter i underhållsplaneringen såsom tvätt av balkongräcken på hus C och hus D.

En del åtgärder för förbättring av utemiljön har genomförts:

- Borttagning av mindre träd samt sly utmed gångvägen mellan Södergatan 9A och 13B.
- Väggen under förskolans terrass (Södergatan mellan 13A och 13B) har rengjorts och buskar har planterats utmed väggen.
- Nyteckning av avtal med Anticimex för skadedjursbekämpning. På rekommendation från Anticimex, har växtlighet intill husväggar tagits bort.
- Ny grill i metall har anskaffats till gård A som ersättning för den sönderslagna stengrillen.

Övriga åtgärder:

- Bommar har installerats på gård C för att hindra parkering på gården.
- I hus D har garagefläktar bytts till mer energisnåla fläktar.
- Föreningen har genomfört en omförhandling av försäkringsbolag med sänkt premie.

Verksamheten under kommande år

- OVK genomförs i låghuset med minimaster under året.
- OVK i höghuset kommer genomföras 2024.
- Underhållsspolning av föreningens avlopp ligger också med i planeringen.
- Grovstädning och målning i trapphusen kommer genomföras under året.
- Reglerutrustningarna för fjärrvärmerna i samtliga hus kommer med start 2023 och under de närmaste åren att bytas ut till modernare och driftsäkrare utrustningar. Nuvarande utrustningar är 30 år gamla. Detta är en stor investering som har planerats under lång tid och bör inte negativt påverka föreningens ekonomi eller årsavgifterna till föreningen.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan, vilket under 2022 innebar en avsättning med 1 152 000 kr.

Föreningen har under året amorterat 2 600 000 kr (1,5%) av föreningens ingående skuld 2022.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 689 407	11 884 428	30 303 560	3 668 234
Disposition av 2021 års resultat		1 128 000	2 540 235	-3 668 234
Årets resultat				3 892 167
Belopp vid årets utgång	<u>69 689 407</u>	<u>13 012 428</u>	<u>32 843 795</u>	<u>3 892 167</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	32 843 795
Årets resultat	<u>3 892 167</u>
	36 735 962

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	1 152 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	<u>35 583 962</u>
	36 735 962

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter	15 507 522			15 422 598	
Hysesintäkter	3 506 587		1	3 432 347	
Bredband/TV intäkt	544 996	19 559 105		542 646	19 397 591
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		81 752	2		57 266
SUMMA INTÄKTER		<u>19 640 857</u>			<u>19 454 857</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-7 885 913		3	-7 719 054	
Administrationskostnader	-336 189			-326 184	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-619 535	-8 841 637	4	-556 725	-8 601 963
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-1 079 624			-909 234	
Underhåll	-935 326	-2 014 950		-1 174 201	-2 083 435
Personalkostnader		-147 534	5		-122 658
 <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader		-2 678 525	6		-2 678 525
 RÖRELSERESULTAT		5 958 211			5 968 276
 <u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	67 180			0	
Räntekostnader	-2 133 224	-2 066 044		-2 300 042	-2 300 042
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 892 167			3 668 234
 ÅRETS RESULTAT		<u>3 892 167</u>			<u>3 668 234</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	251 966 981	6	254 645 506	
Mark	22 962 794	274 929 775	22 962 794	277 608 300
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Insats egna lägenheter		24 796		24 796
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	271 882		75 108	
Skattekonto	7 728		7 643	
Momsfordran	0		0	
Kortfristig fordran	0		2 250 000	
Förutb kostnader	424 870	704 480	252 726	2 585 477
Kassa och bank		<u>15 523 010</u>		<u>9 297 153</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>291 182 061</u>		<u>289 515 726</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	69 000 000		69 000 000	
Upplåtelseavgift	689 407		689 407	
Yttre reparationsfond	13 012 428	82 701 835	11 884 428	81 573 835
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	32 843 795		30 303 560	
Årets resultat	3 892 167	36 735 962	3 668 234	33 971 794
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		105 500 000	8	139 500 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	63 000 000		31 600 000	
Momsskuld	84 349		80 099	
Leverantörsskulder	1 181 553		1 066 673	
Övriga kortfristiga skulder	6 367		7 011	
Egna skatteskulder	52 242		44 928	
Personalens källskatt	38 796		32 224	
Sociala avgifter	14 850		12 542	
Deposition	36 540		18 120	
Upplupna kostnader	205 485		148 156	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 624 082	<u>66 244 264</u>	1 460 344	<u>34 470 097</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>291 182 061</u>		<u>289 515 726</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 (genomsnitt)	118 år
Hysesgästanpassning	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

Hysesintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyra bostad	93 420	91 440
Hyra garage	1 365 260	1 404 871
Hyra förråd	257 458	271 268
Hyra lokal	1 790 449	1 664 768
SUMMA	<u>3 506 587</u>	<u>3 432 347</u>

NOT NR 2

Övriga intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andrahandsupplåtelseavgifter	68 151	75 436
Reduktion hyra	0	-57 960
Hysesstöd	0	28 980
Övriga intäkter	<u>13 601</u>	<u>10 810</u>
SUMMA	<u>81 752</u>	<u>57 266</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel och städ, entreprenad	1 460 975	1 435 347
Fastighetsskötsel, extra tjänster	461 301	417 907
Hissar	212 428	123 251
Bevakningskostnader, serviceavtal, besiktningar	209 971	206 231
El	652 027	632 759
Värme	2 510 005	2 609 462
Vatten	628 803	627 882
Sophämtning	817 879	735 307
Försäkringar	214 927	215 236
Kabel TV	549 669	541 650
Förbrukningsinventarier	2 607	11 145
Revision	18 887	17 582
Övriga förvaltningskostnader	<u>146 434</u>	<u>145 295</u>
SUMMA	<u>7 885 913</u>	<u>7 719 054</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2021 uppgick till maximalt 1.459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1.519 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Löner och arvoden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Styrelsen	132 120	109 648
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	132 120	109 648
Sociala avgifter	<u>15 414</u>	<u>13 010</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>147 534</u>	<u>122 658</u>

NOT NR 6

Sätuna 3:258-261

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxeringsvärde:	318 176 000	253 845 000
Byggnadsvärde	237 226 000	189 076 000
Markvärde	<u>80 950 000</u>	<u>64 769 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>318 176 000</u>	<u>253 845 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	290 400 000	231 000 000
Lokaler	27 776 000	22 845 000

Mark Bokfört värde:

	<u>2022</u>	<u>2021</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>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	305 209 797	305 209 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 331 497	-48 741 496
Årets avskrivningar	<u>-2 590 001</u>	<u>-2 590 001</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 921 498	-51 331 497
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	<u>251 288 299</u>	<u>253 878 300</u>

Bokfört värde:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Hyresgäst Anpassning	885 238	885 238
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118 032	-29 508
Årets avskrivningar	<u>-88 524</u>	<u>-88 524</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 556	-118 032
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE HYRESGÄSTANP.	<u>678 682</u>	<u>767 206</u>

BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK	<u>274 929 775</u>	<u>277 608 300</u>
---------------------------------------	--------------------	--------------------

NOT NR 7

Förutbetalda kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsförsäkring	103 112	73 013
Nomor	8 689	15 363
Securitas	29 202	26 299
Tele2	149 010	138 051
Anticimex	132 159	0
Övr förutbetalda kostnader	<u>2 698</u>	<u>0</u>
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER	<u>424 870</u>	<u>252 726</u>

NOT NR 8

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2023-03-01	3,16%	29 000 000
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>168 500 000</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-63 000 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering*			0
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>-63 000 000</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>105 500 000</u>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			155 500 000

*Föreningen amorterar 650 000 kr per kvartal på lånet som räntejusteras 2023-03-01 (villkorsperiod 90 dagar).

Årlig amortering enligt plan är 2 600 000 kr.

NOT NR 9

	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupna räntor	124 538	86 242
Upplupet revisionsarvode	19 100	17 800
Övriga upplupna kostnader	<u>61 847</u>	<u>44 114</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>205 485</u>	<u>148 156</u>

NOT NR 10

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	198 750 000	198 750 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023.

Märsta den 23/3 2023



Tommy Klingström
Ordförande



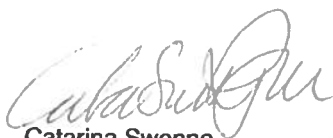
Raymond Hörnfeldt
Ledamot



Margareta Wejderstam-Magnusson
Ledamot



Kari Hästö
Ledamot



Catarina Swenne
Ledamot



Marie-Louise Angfjord
Ledamot



Sten Gahnström
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2023

BOREV Revision AB



Tomas Ericson
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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 *Revisorernas 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.

Revisorernas 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:

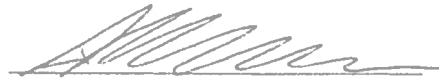
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 april 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor