



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Söderhöjd i Hagsätra

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Daniel Kent Berglund	Ledamot
Karin Anna Ingeborg Erlandsson	Ledamot
Karl Mikael Flyborg	Ledamot
Shatha Susanna Schenström	Ledamot
Sheila Söderlund	Ledamot

Marie Anette Lennartson	Suppleant
Daniel Mark Poland	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Hana Adem
Anita Lindström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOLBOTTEN 2	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

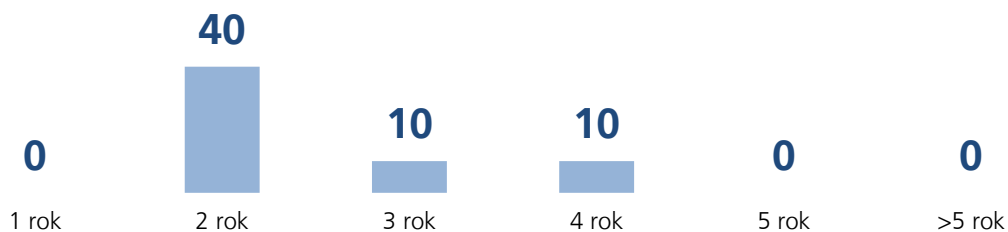
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 376 m², varav 3 376 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Återvinningshus
Hallsbergsgatan

Kommentar

gemensamhetsanläggning med
IKANO förvaltning på gatan som
leder upp till fastigheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rondellen - förminskning	2017	ej post i underhållsplan
Parkeringsytor, grusunderhåll	2017	
Rensning, ventilationsarbete	2017	
Uppdatering av ytskikt i allmänna områden	2017	ej post i underhållsplan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Parkeringsytor, grusunderhåll	2019	Löpande
Stamspolning	2020	
OVK	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
TV, Bredband	ComHem
Vinter- och trädgårdsskötsel	AB Hus- och villaträdgårdar
Återvinning	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Keab
Hantering av störning	Svenska Störningsjouren
Försäkring	TryggHansa
Service tvättstuga	Miele

Föreningens ekonomi

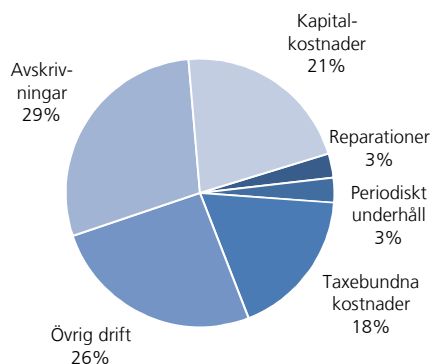
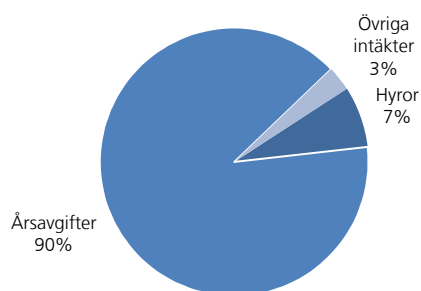
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 025 850	1 790 544
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 865 141	2 811 049
Finansiella intäkter	0	-9
Minskning kortfristiga fordringar	0	573
Ökning av kortfristiga skulder	16 102	0
	2 881 243	2 811 613
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 625 571	1 780 609
Finansiella kostnader	709 388	712 355
Ökning av kortfristiga fordringar	1 017	0
Minskning av långfristiga skulder	87 000	79 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 843
	2 422 976	2 576 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 484 117	2 025 850
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	458 267	235 306

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har satts upp ett staket kring grillplatsen.

Trädgårdsgruppen har planerat nya blommor och buskarna vid gräsmattan har planterats om.

Förening har hållit en Lucia-fika, en grillning i början av sommaren, samt en städdag där medlemmarna hade möjlighet att slänga större föremål i en container.

IKANO har utfört åtgärder i badrum.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	746	731	375
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 981	13 007	13 030	13 041
Elkostnad/m ² totalyta	48	42	40	13
Värmekostnad/m ² totalyta	85	76	82	19
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	63	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	210	211	201	97
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-411	-623	-149	176
Nettoomsättning (tkr)	2 865	2 810	2 743	1 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 376 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	106 900 000	0	0	106 900 000
Fond för yttre underhåll	433 561	246 000	-112 625	300 186
S:a bundet eget kapital	107 333 561	246 000	-112 625	107 200 186
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 011 908	-246 000	-510 769	-255 139
Årets resultat	-411 288	-411 288	623 394	-623 394
S:a ansamlad förlust	-1 423 197	-657 288	112 625	-878 533
S:a eget kapital	105 910 364	-411 288	0	106 321 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-411 288
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-765 908
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 000
summa balanserat resultat	-1 423 196

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

99 194
-1 324 002

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 865 141	2 809 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 472
Summa rörelseintäkter		2 865 141	2 811 049
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 398 192	-1 531 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 402	-170 954
Personalkostnader	Not 6	-80 978	-77 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-941 470	-941 470
Summa rörelsekostnader		-2 567 041	-2 722 079
RÖRELSERESULTAT		298 100	88 970
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 388	-712 355
Summa finansiella poster		-709 388	-712 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-411 288	-623 394
ÅRETS RESULTAT		-411 288	-623 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	147 693 130	148 634 600
Summa materiella anläggningstillgångar	147 693 130	148 634 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	147 693 130	148 634 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 485 074	2 025 813
Summa kortfristiga fordringar	2 485 097	2 025 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 485 097	2 025 813
SUMMA TILLGÅNGAR	150 178 227	150 660 413

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 900 000	106 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	433 561	300 186
Summa bundet eget kapital		107 333 561	107 200 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 011 908	-255 139
Årets resultat		-411 288	-623 394
Summa fritt eget kapital		-1 423 197	-878 533
SUMMA EGET KAPITAL		105 910 364	106 321 653
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 737 437	43 824 437
Summa långfristiga skulder		43 737 437	43 824 437
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	87 000	87 000
Leverantörsskulder		113 040	87 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	330 385	339 437
Summa kortfristiga skulder		530 425	514 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 178 227	150 660 413

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 568 698	2 518 330
Hyror parkering	211 735	212 058
Bredbandsintäkter	63 058	63 058
Serviceavgifter	2 288	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 257	15 968
Öresutjämning	106	163
	2 865 141	2 809 577

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1 472
	0	1 472

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	140 425	144 947
	Fastighetsskötsel beställning	816	6 641
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	114 996	130 295
	Snöröjning/sandning	77 844	49 587
	Städning entreprenad	69 832	53 749
	Städning enligt beställning	6 929	3 992
	Mattvätt/Hyrmattor	1 762	10 513
	Hissbesiktning	4 265	3 332
	Gemensamma utrymmen	0	7 158
	Gård	9 218	2 102
	Serviceavtal	34 076	0
	Förbrukningsmateriel	5 176	16 773
	Störningsjour och larm	10 826	6 250
	Brandskydd	3 238	35 037
		479 402	470 375
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	74 337
	Gemensamma utrymmen	2 045	0
	Tvättstuga	0	11 744
	Entré/trapphus	0	1 213
	Lås	5 851	6 479
	VVS	11 111	2 451
	Ventilation	7 315	1 806
	Elinstallationer	3 993	18 207
	Hiss	31 376	2 974
	Mark/gård/utemiljö	0	4 271
	Garage/parkering	0	6 214
	Skador/klotter/skadegörelse	6 707	5 888
	Vattenskada	27 225	0
		95 623	135 584
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	22 881	53 875
	Tak	1 438	0
	Mark/gård/utemiljö	74 875	58 750
		99 194	112 625
	Taxebundna kostnader		
	El	163 622	143 454
	Värme	288 280	256 730
	Vatten	66 451	211 941
	Sophämtning/renhållning	64 426	68 597
	Grovsopor	6 275	0
		589 054	680 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 872	61 248
	Kabel-TV	72 047	71 346
		134 919	132 594
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 398 192	1 531 900

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 532	2 450
	Tele- och datakommunikation	5 957	8 386
	Juridiska åtgärder	25 078	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	12 938
	Föreningsomkostnader	11 217	5 859
	Styrelseomkostnader	1 341	2 432
	Fritids- och trivselkostnader	3 417	2 415
	Studieverksamhet	4 375	0
	Förvaltningsarvode	68 968	67 874
	Administration	2 768	5 150
	Konsultarvode	8 375	61 750
		146 402	170 954
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 188	60 000
	Sociala kostnader	18 790	17 755
		80 978	77 755
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	941 470	941 470
		941 470	941 470

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 988 275	150 988 275
	Utgående anskaffningsvärde	150 988 275	150 988 275
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 353 675	-1 412 205
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 470	-941 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 295 145	-2 353 675
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 693 130	148 634 600
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 558 155	37 558 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 600 000	16 600 000
		65 600 000	65 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	65 600 000
		65 600 000	65 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	957	-37
	Klientmedel hos SBC	2 484 117	2 025 850
		2 485 074	2 025 813
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	300 186	204 586
	Reservering enligt stadgar	246 000	95 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 625	0
	Vid årets slut	433 561	300 186

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,910 %	11 000 000	11 000 000	2021-06-30
Handelsbanken	1,650 %	11 000 000	11 000 000	2020-06-30
Handelsbanken	2,440 %	11 000 000	11 000 000	2023-06-30
Handelsbanken	1,380 %	10 824 437	10 911 437	2022-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		43 824 437	43 911 437	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 000	-87 000	
		43 737 437	43 824 437	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 389 438 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	44 168 275	44 168 275

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Extern revisor	12 000	12 000
Arvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
Avgifter och hyror	239 533	248 585
	330 385	339 437

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 22 / 4 2019



Daniel Kent Berglund
Ledamot



Karin Anna Ingeborg Erlandsson
Ledamot



Karl Mikael Flyborg
Ledamot



Shatha Susanna Schenström
Ledamot



Sheila Söderlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra
Org.nr. 769627-5390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, 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 Söderhöjd i Hagsätra för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 försummelse 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.

Norrköping den 24 april 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 619 000	2 568 698	2 568 666
Hyror parkering	210 000	211 735	209 280
Bredbandsintäkter	63 000	63 058	63 060
Serviceavgifter	0	2 288	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	19 257	0
Öresutjämning	0	106	0
	2 892 000	2 865 141	2 841 006
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-150 000	-140 425	-140 500
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-816	-15 300
Fastighetskötsel gård entreprenad	-130 000	-114 996	-123 000
Snöröjning/sandning	-65 000	-77 844	-50 000
Städning entreprenad	-80 000	-69 832	80 000
Städning enligt beställning	-3 000	-6 929	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-1 762	12 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 265	-4 000
Gård	-10 000	-9 218	-5 000
Serviceavtal	-34 000	-34 076	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 176	-5 600
Störningsjour och larm	-10 000	-10 826	-9 700
Brandskydd	-10 000	-3 238	-10 000
	-519 000	-479 402	-276 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-35 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 045	0
Tvättstuga	0	0	-10 000
Lås	-10 000	-5 851	-5 000
VVS	-10 000	-11 111	0
Ventilation	-10 000	-7 315	-10 000
Elinstallationer	-10 000	-3 993	0
Hiss	-10 000	-31 376	0
Garage/parkering	0	0	-6 500
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 707	0
Vattenskada	0	-27 225	0
	-150 000	-95 623	-66 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-9 000
Ventilation	-35 000	-22 881	0
Tak	-5 000	-1 438	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-74 875	0
	-50 000	-99 194	-9 000
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-163 622	-170 000
Värme	-280 000	-288 280	-310 000
Vatten	-95 000	-66 451	-95 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-64 426	-76 800
Grovsopor	-15 000	-6 275	0
	-615 000	-589 054	-651 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-62 872	-62 000
Kabel-TV	-75 000	-72 047	-72 500
	-138 000	-134 919	-134 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 532	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 957	0
Juridiska åtgärder	-20 000	-25 078	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 125	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-11 250	-11 000
Föreningskostnader	-6 000	-11 217	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 341	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 417	-5 000
Studieverksamhet	-5 000	-4 375	0
Förvaltningsarvode	-72 000	-68 968	-67 000
Administration	-18 000	-2 768	-10 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	-20 000	-8 375	-2 000
	-173 000	-146 402	-120 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-82 000	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	0	-2 188	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-18 790	-18 600
	-102 000	-80 978	-78 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-942 000	-941 470	-941 470
	-942 000	-941 470	-941 470
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 689 000	-2 567 041	-2 277 970
RÖRELSERESULTAT	203 000	298 100	563 036
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-700 000	-709 382	-750 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
	-700 000	-709 388	-750 000
RESULTAT	-497 000	-411 288	-186 964