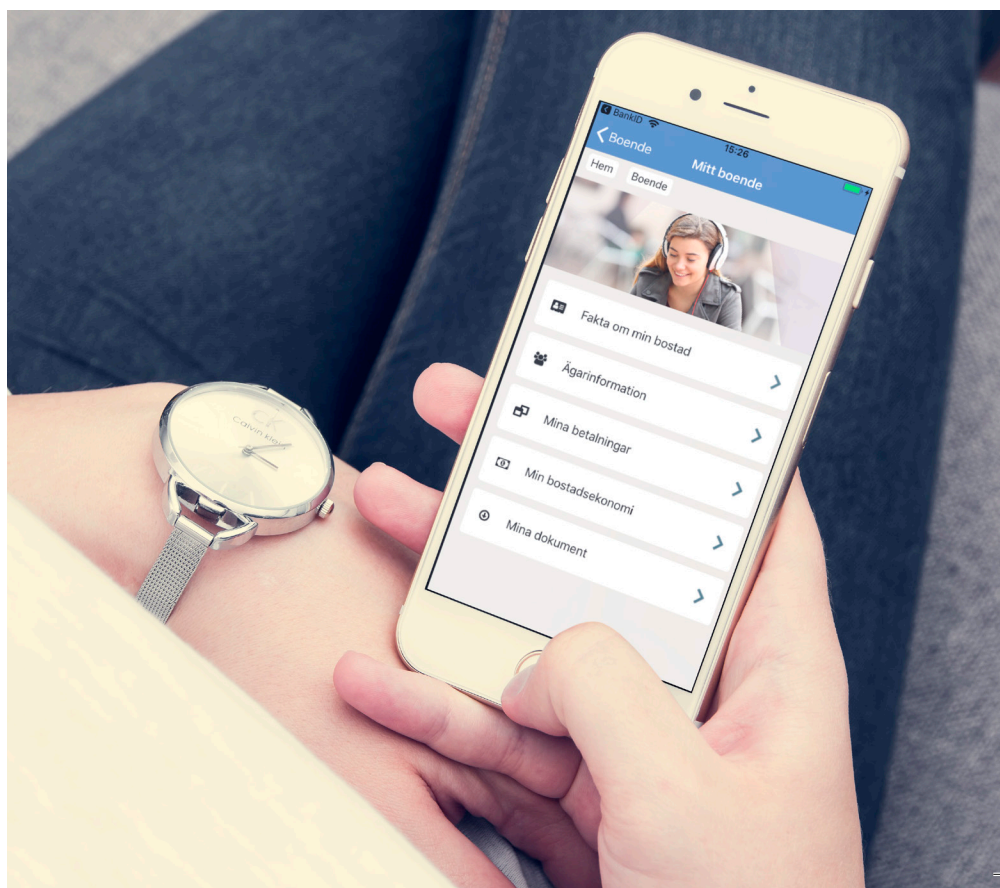




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderhöjd i Hagsätra



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhöjd i Hagsätra

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Daniel Kent Berglund	Ledamot
Shatha Susanna Schenström	Ledamot
Sheila Söderlund	Ledamot

Anton Lönnroos	Suppleant
Vidar Axel Ångström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Arnau Vida Huix
Kristoffer Wikman Mokos Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

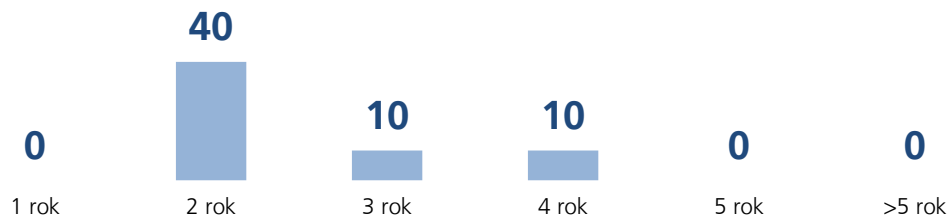
Värdeåret är 2015.

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
OVK	2019	
Stamspolning	2019	
5 års besiktning	2019	
Sågat ner och beskurit träd	2019	
Rensning, ventilationsarbete	2017	
Uppdatering av ytskikt i allmänna områden	2017	ej post i underhållsplan
Rondellen - förminskning	2017	ej post i underhållsplan
Parkeringsytor, grusunderhåll	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Återvinning av matrester	2021	Måste införas innan 2023
Stamspolning	2024	Utförs ca var femte-sjunde år

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
Takskottning	Icepool

Föreningens ekonomi

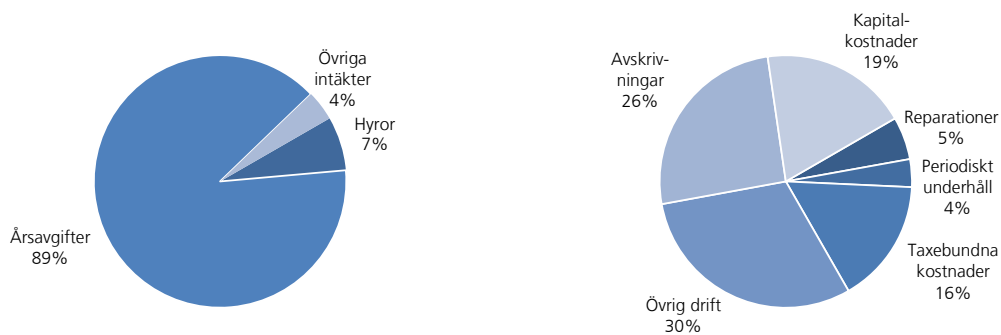
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 484 117	2 025 850
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 936 019	2 865 141
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 102
	2 936 019	2 881 243
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 042 306	1 625 571
Finansiella kostnader	698 833	709 388
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 017
Minskning av långfristiga skulder	87 000	87 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 738	0
	2 831 878	2 422 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 588 258	2 484 117
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	104 141	458 267

*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 1 377 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

Vassa kantstenar vid ena parkeringen har åtgärdats.

Två tallar vid hus 22 sågades ner för att det stod för nära huset. Sly har rensats bort.

Stamspolning, OVK och 5 års besiktning har utförts.

Värmekablar har installerats i stuprören som vetter mot rondellen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	761	746	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 955	12 981	13 007	13 030
Elkostnad/m ² totalyta	41	48	42	40
Värmekostnad/m ² totalyta	88	85	76	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	63	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	207	210	211	201
Soliditet (%)	70	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-747	-411	-623	-149
Nettoomsättning (tkr)	2 897	2 865	2 810	2 743

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	580 367	246 000	-99 194	433 561
S:a bundet eget kapital	107 480 367	246 000	-99 194	107 333 561
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 570 003	-246 000	-312 094	-1 011 908
Årets resultat	-746 591	-746 591	411 288	-411 288
S:a ansamlad förlust	-2 316 593	-992 591	99 194	-1 423 197
S:a eget kapital	105 163 774	-746 591	0	105 910 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-746 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 324 002
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 000
summa balanserat resultat	-2 316 593

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	139 619
att i ny räkning överförs	-2 176 974

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 897 490	2 865 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 529	0
Summa rörelseintäkter		2 936 019	2 865 141
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 735 942	-1 398 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 604	-146 402
Personalkostnader	Not 6	-107 760	-80 978
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-941 470	-941 470
Summa rörelsekostnader		-2 983 776	-2 567 041
RÖRELSERESULTAT		-47 758	298 100
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 833	-709 388
Summa finansiella poster		-698 833	-709 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-746 591	-411 288
ÅRETS RESULTAT		-746 591	-411 288

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	146 751 660	147 693 130
Summa materiella anläggningstillgångar	146 751 660	147 693 130
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	146 751 660	147 693 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23	23
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 589 215	2 485 074
Summa kortfristiga fordringar	2 589 238	2 485 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 589 238	2 485 097
SUMMA TILLGÅNGAR	149 340 898	150 178 227

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 900 000	106 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	580 367	433 561
Summa bundet eget kapital		107 480 367	107 333 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 570 003	-1 011 908
Årets resultat		-746 591	-411 288
Summa fritt eget kapital		-2 316 593	-1 423 197
SUMMA EGET KAPITAL		105 163 774	105 910 364
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 650 437	43 737 437
Summa långfristiga skulder		43 650 437	43 737 437
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	87 000	87 000
Leverantörsskulder		95 138	113 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	344 549	330 385
Summa kortfristiga skulder		526 687	530 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 340 898	150 178 227

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 620 091	2 568 698
Hyror parkering	202 821	211 735
Bredbandsintäkter	63 058	63 058
Serviceavgifter	0	2 288
Avgift andrahandsuthyrning	11 633	19 257
Öresutjämning	-113	106
	2 897 490	2 865 141

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	15 829	0
Försäkringsersättning	22 700	0
	38 529	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 846	140 425
	Fastighetsskötsel beställning	10 927	816
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	106 850	114 996
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 333	0
	Snöröjning/sandning	89 452	77 844
	Städning entreprenad	73 524	69 832
	Städning enligt beställning	0	6 929
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 762
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 375	0
	Hissbesiktning	7 133	4 265
	Myndighetstillsyn	8 850	0
	Gård	7 920	9 218
	Serviceavtal	34 076	34 076
	Förbrukningsmateriel	8 165	5 176
	Störningsjour och larm	6 556	10 826
	Brandskydd	127 509	3 238
		675 515	479 402
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 625	0
	Gemensamma utrymmen	1 160	2 045
	Tvättstuga	5 142	0
	Entré/trapphus	15 691	0
	Lås	5 761	5 851
	VVS	19 565	11 111
	Värmeanläggning/undercentral	2 153	0
	Ventilation	7 633	7 315
	Elinstallationer	25 973	3 993
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 676	0
	Hiss	40 688	31 376
	Tak	13 236	0
	Garage/parkering	2 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 063	6 707
	Vattenskada	25 133	27 225
		202 999	95 623
	Periodiskt underhåll		
	VVS	90 488	0
	Ventilation	30 566	22 881
	Tak	0	1 438
	Mark/gård/utemiljö	10 565	74 875
		131 619	99 194
	Taxebundna kostnader		
	El	139 245	163 622
	Värme	296 890	288 280
	Vatten	58 407	66 451
	Sophämtning/renhållning	79 410	64 426
	Grovsopor	12 426	6 275
		586 378	589 054
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 953	62 872
	Kabel-TV	72 478	72 047
		139 431	134 919
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 735 942	1 398 192

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 957	1 532
	Tele- och datakommunikation	6 110	5 957
	Juridiska åtgärder	7 656	25 078
	Inkassering avgift/hyra	425	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	11 250
	Föreningskostnader	5 811	11 217
	Styrelseomkostnader	3 233	1 341
	Fritids- och trivselkostnader	1 026	3 417
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	69 244	68 968
	Administration	6 458	2 768
	Korttidsinventarier	10 447	0
	Konsultarvode	58 348	8 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	0
		198 604	146 402

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 000	62 188
	Sociala kostnader	25 760	18 790
		107 760	80 978

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	941 470	941 470
		941 470	941 470

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 988 275	150 988 275
	Utgående anskaffningsvärde	150 988 275	150 988 275
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 295 145	-2 353 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 470	-941 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 236 615	-3 295 145
	Planenligt restvärde vid årets slut	146 751 660	147 693 130
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 558 155	37 558 155
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	16 600 000
		82 800 000	65 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 800 000	65 600 000
		82 800 000	65 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	957	957
	Klientmedel hos SBC	2 588 258	2 484 117
		2 589 215	2 485 074
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	433 561	300 186
	Reservering enligt stadgar	246 000	246 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-99 194	-112 625
	Vid årets slut	580 367	433 561

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	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 %	10 737 437	10 824 437	2022-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		43 737 437	43 824 437	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 000	-87 000	
			43 650 437	43 737 437	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 302 437 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	44 168 275

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
		Extern revisor	19 875
Arvoden	62 000	60 000	
Sociala avgifter	19 480	18 852	
Avgifter och hyror	243 194	239 533	
	344 549	330 385	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BANDHAGEN den 6 / 2 2020



Daniel Kent Berglund
Ledamot



Shatha Susanna Schenström
Ledamot



Sheila Söderlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 2 2020



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. 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, 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 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

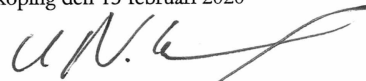
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 13 februari 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 670 000	2 620 091	2 619 000
Hyror parkering	200 000	202 821	210 000
Bredbandsintäkter	63 000	63 058	63 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 633	0
Öresutjämning	0	-113	0
Fakturerade kostnader	0	15 829	0
Försäkringsersättning	0	22 700	0
Övriga intäkter	0	0	0
	2 933 000	2 936 019	2 892 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-147 000	-144 846	-150 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-10 927	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-66 000	-106 850	-130 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-25 333	0
Snöröjning/sandning	-90 000	-89 452	-65 000
Städning entreprenad	-73 000	-73 524	-80 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	0	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 375	0
Hissbesiktning	-5 000	-7 133	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-8 850	0
Gård	-10 000	-7 920	-10 000
Serviceavtal	-60 000	-34 076	-34 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-8 165	-5 000
Störningsjour och larm	-11 000	-6 556	-10 000
Brandskydd	-10 000	-127 509	-10 000
	-508 000	-675 515	-519 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-25 625	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 160	0
Tvättstuga	0	-5 142	0
Entré/trapphus	-5 000	-15 691	0
Lås	-5 000	-5 761	-10 000
VVS	-10 000	-19 565	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 153	0
Ventilation	0	-7 633	-10 000
Elinstallationer	-5 000	-25 973	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 676	0
Hiss	-30 000	-40 688	-10 000
Tak	-10 000	-13 236	0
Garage/parkering	0	-2 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	-3 000	-2 063	0
Vattenskada	-10 000	-25 133	0
	-278 000	-202 999	-150 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-90 488	0
Ventilation	-30 000	-30 566	-35 000
Tak	-5 000	0	-5 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-10 565	-10 000
	-45 000	-131 619	-50 000

Taxebundna kostnader			
El	-171 000	-139 245	-150 000
Värme	-300 000	-296 890	-280 000
Vatten	-67 000	-58 407	-95 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-79 410	-75 000
Grovsopor	-10 000	-12 426	-15 000
	-616 000	-586 378	-615 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-66 953	-63 000
Kabel-TV	-75 000	-72 478	-75 000
	-141 000	-139 431	-138 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 957	-3 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 110	-5 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-7 656	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-19 750	-14 000
Föreningskostnader	-12 000	-5 811	-6 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 233	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 026	-5 000
Studieverksamhet	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-73 000	-69 244	-72 000
Administration	-6 000	-6 458	-18 000
Korttidsinventarier	-10 000	-10 447	0
Konsultarvode	-40 000	-58 348	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 140	0
	-185 000	-198 604	-173 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-82 000	-82 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-25 760	-20 000
	-110 000	-107 760	-102 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-942 000	-941 470	-942 000
	-942 000	-941 470	-942 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 825 000	-2 983 776	-2 689 000
RÖRELSERESULTAT	108 000	-47 758	203 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-680 000	-698 833	-700 000
	-680 000	-698 833	-700 000
RESULTAT	-572 000	-746 591	-497 000