

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Söderkisen**

769626-8700

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderkisen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tobaksmonopolet 8 i Stockholms kommun. Föreningens byggnad består 91 bostadsrätter samt fem lokaler i ett flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten har skett från augusti 2015 till januari 2016. Den totala boarean (BOA) är ca 8 621 kvm och lokalarean (LOA) är ca 406 kvm. Föreningen har 50 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

19 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
38 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 januari 2016. Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 31 oktober 2020.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB (fd Fastum UBC Förvaltning AB) gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Föreningen har avtal med HSB Stockholm gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2020. Omförhandling kan ske senast den 31 december 2019.

Föreningen har avtal med HSB Städ AB gällande städning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2020. Omförhandling kan ske senast den 31 december 2019.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut gällande infart, tillträde, väg, utrymme, underhåll fasad, utrymnings- och gångväg.

Fastigheten har servitut till fördel avseende balkonger, väg och underhåll fasad.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Salata i Sverige AB	ja	85	2021-11-30
Scan Edu AB	ja	139	2021-11-30
Strauss Blommor HB	ja	52	2021-10-31
DecoNouveau AB	ja	65	2021-11-30
Gerflor Scandinavia AS			
Norge Filial	ja	65	2022-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Stendahl Johanna Johansson Hans Jonsson Ulla-Stina Löfdahl Tomas Sahlén
Suppleanter	Mattias Ahlén Fredrik Andersson Rebecka Appelblad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer till valberedning:

Samman kallande	Viveka Ljungström Tuula Harju Björn Rozell
-----------------	--------------------------------------------------

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 109 200 kr (150 000 kr), exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2015) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2014.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 349 018 000 kr, varav byggnadsvärde är 209 600 000 kr och markvärde är 139 418 000 kr. Värdeåret är 2015.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 162 (163) medlemmar. Under året har tretton (fem) medlemmar tillträtt samt fjorton (sju) utträtt ur föreningen vid sju (fyra) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	7 753	7 715	5 572
Soliditet (%)	85,87	85,59	85,15
Resultat efter finansiella poster	-429	-223	39
Resultat exkl avskrivningar	3 523	3 681	2 943
Fastighetslån/kvm (kr)	10 587	10 832	11 252
Årsavgifter/kvm (kr)	595	595	595
Skuldränta (%)	1,25	1,26	0,94

År 2016 speglar perioden 2016-04-01 - 2016-12-31.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter exklusive hushållsel och varmvatten dividerat med BOA.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av skuld.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	379 888 862	187 111 138	325 400	-232 085	-222 854	566 870 461
Disposition av föregående års resultat:			271 000	-493 854	222 854	0
Årets resultat					-428 521	-428 521
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>379 888 862</b>	<b>187 111 138</b>	<b>596 400</b>	<b>-725 939</b>	<b>-428 521</b>	<b>566 441 940</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-725 939
årets förlust	-428 521
	<b>-1 154 460</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 000
i ny räkning överföres	-1 425 460
	<b>-1 154 460</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 752 992	7 714 723
Övriga rörelseintäkter	3	299 898	96 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 052 890</b>	<b>7 810 723</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 779 067	-2 352 945
Övriga externa kostnader	5	-424 331	-365 356
Personalkostnader	6	-161 200	-206 007
Avskrivningar	7	-3 951 346	-3 903 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 315 944</b>	<b>-6 827 756</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>736 946</b>	<b>982 967</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 165 468	-1 205 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 165 468</b>	<b>-1 205 821</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-428 522</b>	<b>-222 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-428 521</b>	<b>-222 854</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	656 764 194	659 640 790
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>656 764 194</b>	<b>659 640 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>656 764 194</b>	<b>659 640 790</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 838	7 195
Övriga fordringar	8	2 019 859	1 962 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	116 751	162 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 138 448</b>	<b>2 132 539</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		768 748	500 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>768 748</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 907 196</b>	<b>2 632 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>659 671 390</b>	<b>662 273 329</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		567 000 000	567 000 000
Fond för yttre underhåll		596 400	325 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>567 596 400</b>	<b>567 325 400</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-725 939	-232 085
Årets resultat		-428 521	-222 854
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 154 460</b>	<b>-454 939</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>566 441 940</b>	<b>566 870 461</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	90 768 748	92 653 122
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>90 768 748</b>	<b>92 653 122</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	500 000	731 252
Leverantörsskulder		224 515	151 878
Skatteskulder		380 360	380 360
Övriga skulder		9 757	28 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 346 070	1 457 995
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 460 702</b>	<b>2 749 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>659 671 390</b>	<b>662 273 329</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar lås	15 år
Laddstolpar garage	5 år

#### Likviditetsanalys

Not  
1

2018-01-01  
-2018-12-31

2017-01-01  
-2017-12-31

#### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-428 521	-222 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 951 346	3 903 448
Förändring skatteskuld/fordran	0	119 890

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

3 522 825

3 800 484

#### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 357	79 214
Förändring av kortfristiga fordringar	49 023	-153 033
Förändring av leverantörsskulder	72 637	-224 538
Förändring av kortfristiga skulder	-361 680	453 534

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 288 162

3 955 661

#### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 074 750

-60 368

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 074 750

-60 368

#### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 884 374

-3 846 878

#### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 884 374

-3 846 878

#### Årets kassaflöde

329 038

48 415

#### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 265 350

2 216 935

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 594 388

2 265 350

## Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	5 129 568	5 129 568
Hyror lokaler	1 235 684	1 219 528
P-plats och garage	925 900	926 400
Vatten	144 427	152 557
El	295 798	277 587
Avfallshantering lokaler	29 715	29 712
Avgift andrahandsupplåtelse	0	747
Hysesbortfall	-8 100	-21 376
	<b>7 752 992</b>	<b>7 714 723</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Upplösning av tidigare reserverade medel	0	96 000
Bidrag laddstolpar från Naturvårdsverket	268 686	0
Övriga fakturerade kostnader	31 212	0
	<b>299 898</b>	<b>96 000</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	166 115	204 662
Trädgårdsskötsel	136 249	114 080
Städkostnader	131 557	128 691
Snöröjning/sandning	27 624	19 655
Serviceavtal	0	5 203
Besiktningkostnader	7 706	2 633
Hisskostnader	34 513	24 216
Reparationer	120 714	164 738
Klottersanering	10 187	15 435
Planerat underhåll	531 316	31 216
El	773 499	673 687
Värme	194 844	319 526
Vatten och avlopp	12 448	10 328
Avfallshantering	174 238	167 473
Försäkringskostnader	57 316	60 715
Bredband	288 344	283 665
Förbrukningsinventarier	15 900	15 280
Förbrukningsmaterial	2 744	9 310

Övriga driftskostnader	93 753	102 432
	<b>2 779 067</b>	<b>2 352 945</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Fastighetsskatt	190 180	190 180
Datorkommunikation	5 177	5 177
Hemsida	3 058	828
Porto	6 044	5 640
Trycksaker	0	3 559
Föreningsgemensamma kostnader	8 545	5 400
Revisionsarvode	26 999	25 000
Ekonomisk förvaltning	84 539	83 616
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	44 596	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 940	6 940
Gåvor	956	0
Mätdata	32 124	29 072
Övriga poster	13 173	7 944
	<b>424 331</b>	<b>365 356</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018	2017
Styrelsearvode	126 200	159 007
Sociala avgifter	35 000	47 000
	<b>161 200</b>	<b>206 007</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	387 748 238	387 250 000
Inköp	1 074 750	
Omklassificeringar	0	498 238
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>388 822 988</b>	<b>387 748 238</b>
Ingående avskrivningar	-6 807 448	-2 904 000
Årets avskrivningar	-3 951 346	-3 903 448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 758 794</b>	<b>-6 807 448</b>
Ingående värde mark	278 700 000	278 700 000
Omklassificeringar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>278 700 000</b>	<b>278 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>656 764 194</b>	<b>659 640 790</b>
Taxeringsvärden byggnader	209 600 000	209 600 000
Taxeringsvärden mark	139 418 000	139 418 000
	<b>349 018 000</b>	<b>349 018 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	194 219	194 219
Avräkningskonto förvaltare	1 825 640	1 765 350
Övriga fordringar	0	3 316
	<b>2 019 859</b>	<b>1 962 885</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	17 822	18 499
Bostadsrätterna medlemskap	7 080	6 940
Förvaltningsarvode	23 991	22 969
Bredband	50 793	42 963
Fastighetsskötsel	5 031	35 029
Rondering bevakningstjänst	12 034	15 681
Skadedjursavtal	0	3 173
Takskottning	0	14 039
HSB drift	0	3 165
	<b>116 751</b>	<b>162 458</b>

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,10	2019-03-30	24 296 250	24 461 250
Stadshypotek	1,26	2020-03-30	24 296 250	24 461 250
Stadshypotek	1,58	2021-03-30	24 282 500	24 452 500
Stadshypotek	1,10	2019-01-03	18 393 748	20 009 374
avgår kortfristig del av lån			-500 000	-731 252
			<b>90 768 748</b>	<b>92 653 122</b>

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr. Förfaller efter fem år 88 768 748 kr.

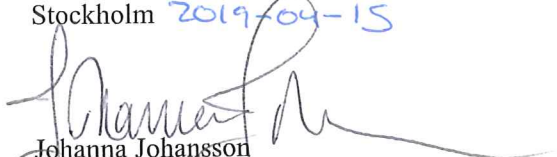
#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

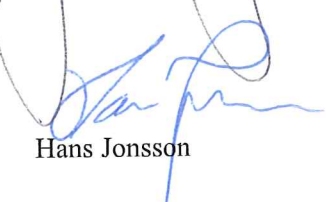
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	126 200	150 000
Sociala avgifter	40 627	47 486
Revisionsarvode	24 870	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	826 844	889 525
Upplupna räntor	45 075	53 803
Fastighetsel	236 932	201 451
Fjärrvärme	22 499	38 533
Avfallshantering	6 940	5 608
Reparationer	4 083	46 589
Fastighetsskötsel	12 000	0
	<b>1 346 070</b>	<b>1 457 995</b>


**Not 12 Ställda säkerheter**

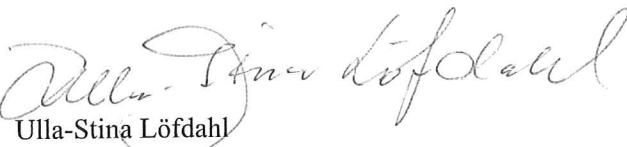
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	99 000 000 <b>99 000 000</b>	99 000 000 <b>99 000 000</b>

Stockholm 2019-04-15

  
Johanna Johansson


  
Hans Jonsson

  
Björn Stendahl

  
Ulla-Stina Löfdahl

  
Tomas Sahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

## *Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar*

---

### **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söderkisen, org.nr 769626-8700

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderkisen för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderkisen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 April 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor