

Årsredovisning

2019

Brf Söraparken

Org nr 716418-0601

Styrelsen för Brf Söraparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-05.

Föreningens fastighet, Österåker Berga 6:470 och 6:471 bebyggdes 1984 och är belägen i Österåker kommun. På fastigheten finns 2 st flerbostadshus samt 1- och 2-plans radhus i 7 byggnadskroppar, innehållande 119 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 expedition. Dessutom finns 78 bilupställningsplatser i 1 st parkeringsdäck.

Lägenhetsfördelning

71 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

30 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 8 504 kvm Total lokalyta parkeringsdäck: 1 778 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1984.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster/utdelning upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 40 293 214 (40 293 214) kronor.

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdeförsäkrad hos Vardia Försäkrings AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-11 bestått av:

Ordinarie	Isabell Hägg Monica Holmström Lennart Lövegård Sebastian Widin Peter Magnusson	Ordförande, avgått 2019-12-09 Ordförande fr o m 2019-12-10 Kassör
Suppleanter	Sonja Videll Arif Khalifa	avgått

Fram till föreningsstämman var Olle Ålgars och Johan Jonsson ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Eva Andersson Dverstorp	Folkesson Råd & Revision
Suppleant	Utses av Folkesson Råd & Revision	
Valberedning	Disa Johannsdottir Kristin Sörensen Hans Vestergren	

Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

SVEFAB har utfört teknisk förvaltning samt markskötsel fr o m 2019.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som uppdateras var tredje månad av styrelsen. Medlemmarna informeras kontinuerligt huvudsakligen via nyhetsbrev och därutöver även via hemsida.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs kontinuerligt av fastighetsskötaren samt en styrelseledamot. Energideklaration upprättades senast 2010.

OVK-besiktning skall ske vart 3e år (Detta gäller för flerfamiljs-husen som har FTX system. Radhusen som har enklare F-system behöver bara besiktigas vart 6e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 891 576 kronor. Exempel på åtgärder under 2019:

- * Byte av radiatorventiler
- * Åtgärder för OVK besiktning inkl byte av kåpor

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 4 168 715 kronor:

- * Byte tvättmaskin
- * Ventilationsåtgärder
- * Rennit-system
- * Nedlagda kostnader under 2019 avseende underhåll Garage

Föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden med de fondmedel som finns, 1 982 000 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 17 st överlåtelse ägt rum. 4 st andrahandsuthyrningar finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 149 (151) medlemmar.

Avgifterna har legat oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år. Styrelsen har beslutat att ta ut en avgift på 1 200 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	6 469	6 409	6 406	5 947
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 581	-3 034	124	-43
Soliditet (%)	39,4	8,0	12,2	13,1
Kassalikviditet (%)	167,2	164,2	307,7	123,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 000	1 000	1 000	750
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	983	3 688	3 379	2 718
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	725	725	725	725
Lån kronor per kvm yta	6 776	6 515	6 606	5 895

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppskrivning av marken har skett upp till 2019 års taxeringsvärde, soliditeten har därmed ökat till 39,40%.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 171 205	464 195	0	3 687 886	678 459	-3 033 781
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-3 705 144	3 705 144	
Balanseras i ny räkning					-3 033 781	3 033 781
Uppskrivning mark			36 801 720			
Årets resultat						-3 580 984
Belopp vid årets utgång	3 171 205	464 195	36 801 720	982 742	349 822	-3 580 984

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	349 822
årets förlust	-3 580 984
	-3 231 162

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	1 000 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 982 000
i ny räkning överföres	-2 249 162
	-3 231 162

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 469 196	6 409 196
Övriga rörelseintäkter		54 493	4 040
Summa rörelseintäkter		6 523 689	6 413 236
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 830 122	-7 371 900
Övriga externa kostnader	5	-347 204	-291 354
Personalkostnader	6	-175 341	-165 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 044 993	-1 044 993
Summa rörelsekostnader		-9 397 661	-8 873 624
Rörelseresultat		-2 873 972	-2 460 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 587	5 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 599	-579 341
Summa finansiella poster		-707 012	-573 393
Resultat efter finansiella poster		-3 580 984	-3 033 781
Årets resultat		-3 580 984	-3 033 781

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	93 752 581	57 995 854
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 752 581	57 995 854
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		93 757 581	58 000 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 420 563	2 394 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	225 337	165 840
Summa kortfristiga fordringar		1 645 900	2 559 940
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 518 184	1 503 073
Summa kassa och bank		1 518 184	1 503 073
Summa omsättningstillgångar		3 164 084	4 063 013
SUMMA TILLGÅNGAR		96 921 665	62 063 867

e

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 635 400	3 635 400
Uppskrivningsfond		36 801 720	0
Yttre reparationsfond		982 742	3 687 886
Summa bundet eget kapital		41 419 862	7 323 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		349 822	678 459
Årets resultat		-3 580 984	-3 033 781
Summa fritt eget kapital		-3 231 162	-2 355 322
Summa eget kapital		38 188 700	4 967 964
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	56 841 124	54 620 788
Summa långfristiga skulder		56 841 124	54 620 788
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	779 664	779 664
Leverantörsskulder		323 733	1 025 297
Skatteskulder		41 328	37 055
Övriga skulder		6 220	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	740 896	633 099
Summa kortfristiga skulder		1 891 841	2 475 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 921 665	62 063 867

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 873 971	-2 460 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 044 993	1 044 993
Erhållen ränta		5 587	5 948
Erlagd ränta		-709 522	-579 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 532 913	-1 988 737
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-67 573	-43 420
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-586 351	377 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 186 838	-1 654 522
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		3 000 000	0
Amortering av fastighetslån		-779 664	-779 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 220 336	-779 664
Årets kassaflöde		-966 502	-2 434 186
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 878 153	6 312 339
Likvida medel vid årets slut	15	2 911 651	3 878 153

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 24 890 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Styrelsen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Bergvärme	20 år
Maskiner	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	285 500	227 750
Hysesintäkter övriga	18 600	16 350
Årsavgifter bostäder	6 165 096	6 165 096
Övriga avgifter	37 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	16 293	4 040
Avgift andrahandsupplåtelse	1 200	0
	6 523 689	6 413 236

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	891 576	664 690
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 168 715	3 705 144
	5 060 291	4 369 834

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	150 179	370 193
Besiktning / Serviceavtal	47 511	103 019
Yttre skötsel Markavtal	70 006	0
Yttre skötsel / Snöröjning	105 702	218 076
Arvode teknisk förvaltning	75 625	0
Fastighetsel	157 663	146 795
Uppvärmning	587 898	758 984
Vatten	508 422	541 854
Sophämtning	228 469	188 901
Fastighetsförsäkring	121 829	99 331
Självrisk/reparation försäkringsskador	114 594	0
Kabel-TV / Internet	197 886	170 400
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	404 045	404 513
	2 769 829	3 002 066

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	51 663	43 376
Revisionsarvode	20 156	29 875
Förvaltningsarvode	154 488	151 140
Övriga externa tjänster/kostnader	45 059	28 966
Övriga förbrukningsinventarier/material	75 839	37 997
	347 205	291 354

C

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	143 549	134 531
Sociala avgifter	31 592	28 837
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Bilersättning skattefria	0	1 477
Avtackning Fastighetsskötare	0	333
	175 341	165 378

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	64 596 250	64 596 250
Ingående anskaffningsvärde bergvärmeanläggning	7 979 855	7 979 855
Ingående anskaffningsvärde mark	2 654 280	2 654 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 230 385	75 230 385
Ingående avskrivningar	-17 234 531	-16 189 538
Årets avskrivningar	-1 044 993	-1 044 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 279 524	-17 234 531
Årets uppskrivning av mark upp till taxeringsvärde	36 801 720	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	36 801 720	0
Utgående redovisat värde	93 752 581	57 995 854
Taxeringsvärden byggnader Hyreshusenhet	51 172 000	41 140 000
Taxeringsvärden mark Hyreshusenhet	28 800 000	15 986 000
	79 972 000	57 126 000
Taxeringsvärden byggnader Småhusenhet	21 732 000	21 732 000
Taxeringsvärden mark Småhusenhet	15 136 000	15 136 000
	36 868 000	36 868 000

Styrelsen har begärt omprövning av 2019 års fastighetstaxering gällande markvärdet lokaler då dessa avser parkeringdäck ovan mark. Nytt beslut mark Hyreshusenhet beräknas bli 4 480 000 lägre, 24 320 000 i stället för ovan angivet värde 28 800 000.

e

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 000	19 900
Försäljningar/utrangeringar	-19 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	19 900
Ingående avskrivningar	-19 000	-19 900
Försäljningar/utrangeringar	19 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-19 900
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier och bredband	691 980	691 980
Försäljningar/utrangeringar	-13 480	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	678 500	691 980
Ingående avskrivningar	-691 980	-691 980
Försäljningar/utrangeringar	13 480	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-678 500	-691 980
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	27 096	19 019
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 393 467	2 375 081
	1 420 563	2 394 100

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	146 191	121 829
Förutbetald kabel-TV/bredband	55 171	14 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 930	15 186
Förutbetalt serviceavtal hissar	16 045	14 625
	225 337	165 840

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,32	2021-03-08	11 180 880	11 180 880
SBAB	1,19	2020-03-18	18 827 500	19 049 500
SBAB	1,33	2021-11-10	7 314 900	7 530 900
SBAB	1,37	2022-03-08	8 025 000	8 125 000
SBAB	1,10	2020-06-08	3 062 500	3 097 500
SBAB	1,08	2022-01-12	2 000 008	2 166 672
SBAB	1,31	2021-11-10	4 210 000	4 250 000
SBAB	1,23	2020-04-01	3 000 000	0
			57 620 788	55 400 452
Kortfristig del av långfristig skuld			-779 664	-779 664

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 722 468 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	64 763 000	64 763 000
	64 763 000	64 763 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	26 778	23 701
Förskottsbetalda hyror och avgifter	521 107	480 328
Upplupna uppvärmningskostnader	59 334	90 691
Upplupna elavgifter	15 677	13 379
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Upplupen självrisk	93 000	0
	740 896	633 099

Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	1 393 467	2 375 081
Kassamedel	1 439	4 140
Banktillgodohavanden	1 516 745	1 498 933
	2 911 651	3 878 154

Åkersberga den 2020-03-03



Mona Holmström
Ordförande



Sebastian Widin



Lennart Lövegård



Peter Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats

10/3 2020



Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söraparken
Org.nr. 716418-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söraparken för år 2019.

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 2019 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 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 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 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 Brf Söraparken för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed 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 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 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.

Uppsala den

10/3 2020

Eva A Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor