

Brf Södermalm
Org nr 769614-8266

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södermalm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södermalm är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Flustret 24 med adress Änggatan 32 samt Kungsgatan 39-45. Inflyttning skedde under 2008. 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 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. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Efwa Nilsson	Ordförande	2023
Henry Fredén	Vice ordförande	2023
Inga-Lill Sandin	Sekreterare	2023
Bjarne Rydén	Ledamot	2023
Tommy Sandberg	Ledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Kerstin Wångrell Svensson	Suppleant	2023
---------------------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Efwa Nilsson, Bjarne Rydén och Henry Fredén, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st (12) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode med indexreglering samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2023
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	BoRevision AB	2023
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Ann Sehlin	Sammanställande	2023
Eva Högman		2023
Lotta Lindmark Söderberg		2023

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 45 lägenheter samt 1 lokal som hyrs av Coop Sverige Fastigheter AB. Byggnaderna är uppförda 2007-2008. Till fastigheten hör också 42 garageplatser i källarplan med hissanknytning.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	8 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	6 st
5 rum och kök	3 st
Total tomtarea	4 348 kvm
Total bostadsarea	3 749 kvm
Total lokalarea	535 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

E.ON

Telenor

Örebro Hiss

Inspecta

Stena Recycling

Örebro Kommun

Brandskyddsmyndigheten

Assa Abloy

Opigo AB

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

El och fjärrvärme

Kabel-TV och datakommunikation

Hisservice och reparationer

Hissbesiktning

Sophantering och återvinning

Vatten/avlopp, avfallshantering, småel

Brandskydd

Service garageportar

Laddstolpar för elbilsladdning *Kav*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 040 317 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna sedan den ursprungliga ekonomiska plan som upprättades vid tillkomsten av bostadsrättsföreningen. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 700 kr/kvm. Dock kommer årsavgifterna att höjas med 12 % fr.o.m 1 januari 2023.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, beräkningen för avsättningen till underhållsfond beräknas på 20 år. Styrelsen håller på att uppdatera underhållsplanen tillsammans med Egeröds.

Reparationer, underhåll och investering

Komplettering av staketsektioner.

Reparation av belysning vid garagedfart samt en pollare vid Coop-parkeringen.

Småläckage i undercentral, felsökning belysning i trapphus.

Målning Pergola.

Demontering och återmontering av balkonginglasning samt lagning.

Renovering av putsfasaden 2022, kostnad ca 1,7 mkr.

Kablage och arbetsbrytare utbyta på fem av tio fläktar på taket.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	67
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	67

67 medlemmar äger hel eller del av bostadsrätt.

4 medlemmar som äger del av bostadsrätt bor inte i fastigheten.

Under året har 0 st (5) överlåtelse skett.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Förråd för laddning av elrullstol finns. Kombinerat med barnvagnsförråd.

Styrelserum finns. Tre låsta cykelförråd, ett i miljöboden och två i garaget.

22 st laddstolpar finns för elbilsladdning.

Föreningen följer sin plan för den yttre skötseln, med trädbeskrning samt klippning av buskar och häckar.

Nyhets-/informationsbrev

Nyhetsbrev skickas ut varje kvartal till samtliga medlemmar. Välkommbrev lämnas personligen över av medlem i styrelsen till alla nyinflyttade. *Åke*

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 074	3 900	3 868	3 865	3 851
Resultat efter finansiella poster	-1 040	369	196	541	493
Resultat efter fondförändringar	225	-80	-296	100	24
Balansomslutning	113 654	115 951	116 436	117 175	118 650
Soliditet (%)	69	69	68	67	66
Årsavgift kr/kvm bostadsyta	700	700	700	700	700
Underhållsfond kr/kvm (yta bostad/lokal)	599	895	790	675	572
Lån kr/kvm (yta bostad/lokal)	8 055	8 304	8 516	8 767	9 249

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2021-12-31	72 678 011	3 833 843	2 568 246	369 628
Balansering fg. års resultat			369 628	-369 628
Årets avs. till yttre fond		428 000	-428 000	
Årets disp. ur yttre fond		-1 693 789	1 693 789	
Årets resultat				-1 040 317
Eget kapital 2022-12-31	72 678 011	2 568 054	4 203 663	-1 040 317 <i>U AAW</i>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 937 874
årets avs. till UH-fond enl underhållsplan	-428 000
årets ianspråktagande av UH-fond	1 693 789
årets förlust	-1 040 317
	3 163 346
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 163 346
	3 163 346 <i>kw</i>

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 073 940	3 874 417
Övriga rörelseintäkter	3	10 877	26 050
Summa rörelseintäkter		4 084 817	3 900 467
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-3 456 736	-1 973 279
Övriga externa kostnader	5	-107 117	-92 557
Personalkostnader och arvoden	6	-81 389	-65 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 110 930	-1 084 715
Summa rörelsekostnader		-4 756 173	-3 216 025
Rörelseresultat		-671 355	684 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 231	9 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 192	-324 203
Summa finansiella poster		-368 961	-314 814
Resultat efter finansiella poster		-1 040 317	369 628
Årets resultat		-1 040 317	369 628

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	110 113 458	111 211 636
--------------------	---	-------------	-------------

Inventarier, verktyg och installationer	8	129 790	142 542
---	---	---------	---------

Summa materiella anläggningstillgångar		110 243 248	111 354 178
---	--	--------------------	--------------------

Summa anläggningstillgångar		110 243 248	111 354 178
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		33 153	0
------------------------------	--	--------	---

Övriga fordringar	9	34 439	82 280
-------------------	---	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189 022	434 771
--	----	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar		256 614	517 051
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank	11	3 154 527	4 079 839
----------------	----	-----------	-----------

Summa kassa och bank		3 154 527	4 079 839
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		3 411 141	4 596 890
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		113 654 389	115 951 068 <i>AW</i>
-------------------------	--	--------------------	------------------------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 678 011	72 678 011
Fond för yttre underhåll		2 568 054	3 833 843
Summa bundet eget kapital		75 246 065	76 511 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 203 663	2 568 246
Årets resultat		-1 040 317	369 628
Summa fritt eget kapital		3 163 346	2 937 874
Summa eget kapital		78 409 411	79 449 728
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 684 360	28 810 000
Summa långfristiga skulder		9 684 360	28 810 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	24 825 360	6 765 080
Leverantörsskulder		73 982	342 381
Aktuella skatteskulder		113	38 881
Övriga skulder	14	85 777	-1 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	575 386	546 985
Summa kortfristiga skulder		25 560 618	7 691 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 654 389	115 951 068

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjande perioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Byggnader 100 år
Installationer 10 och 30 år
Markanläggningar 10 år

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fastighetsavgift/skatt

Bostadsrättsslägenheterna har efter värdeåret 2008 varit helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastats med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesint garage/p-platser	244 500	183 307
Årsavgifter bostäder	2 622 984	2 622 984
Hysesintäkter lokaler momspl	1 082 540	950 208
Hyses-/avg.bortfall parkering	-4 500	-2 992
Värme lokal momspl	53 496	53 496
Övernattningslägenhet	10 200	7 000
Fastighetsskatt lokal, momspl	60 420	60 420
Öresutjämnning	0	-6
El-intäkt laddstolpar	4 299	0
	4 073 939	3 874 417

Not 3 Övriga rörelseintäkter

För året har föreningen erhållit återbäring från Länsförsäkringar på 10 877 kr.

Föregående år erhöll föreningen ersättning avseende en bostadsanpassning utav en entrédörr 26 050 kr.

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2022	2021
Entrepredkostnad städ	4 588	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	124 765	139 273
Hissbesiktning	6 684	6 650
Jourutryckning CSG	11 935	2 980
Serviceavtal	11 563	26 625
Snöröjning och sandning	89 751	79 199
Rep bostäder	39 334	46 009
Rep gemensamma utr	125 114	312 441
Rep hiss	969	60 145
Underh gemensamma utr	1 693 788	28 245
Fastighetsel	152 200	123 104
Fjärrvärme	360 757	366 154
Vatten	77 879	79 144
Sophämtning	71 782	54 244
Fastighetsförsäkringar	63 546	60 231
Fastighetsavgift/skatt	149 845	140 504
Datakommunikation	116 005	64 355
Grundavtal	345 389	331 899
Kabel-TV	0	52 077
Lokaler	10 842	0
	3 456 736	1 973 279

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övrigt	15 972	6 874
Förbrukningsmaterial	1 927	4 931
Revisionsarvoden	13 000	14 000
Övriga förvaltningskostnader	40 490	61 498
Kreditupplysning	0	713
Bankkostnader	3 554	3 534
Hisstelefon/porttelefon	5 839	1 007
Övriga externa tjänster	23 447	0
Förbrukningsinventarier	2 888	0
	107 117	92 557

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	70 676	58 274
Arb.givaravg löner/ersätt	10 713	7 201
	81 389	65 475

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	121 567 674	121 305 525
Årets anskaffningar markanläggning 22 st laddstolpar	0	262 149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 567 674	121 567 674
Ingående avskrivningar	-10 356 038	-9 284 075
Årets avskrivningar	-1 071 963	-1 071 963
Årets avskrivningar markanläggning	-26 215	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 454 216	-10 356 038
Utgående redovisat värde	110 113 458	111 211 636
Taxeringsvärden byggnader	81 600 000	63 200 000
Taxeringsvärden mark	24 491 000	25 419 000
	106 091 000	88 619 000
Bokfört värde byggnader	91 352 776	92 450 955
Bokfört värde mark	18 760 682	18 760 682
	110 113 458	111 211 637

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	225 050	225 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 050	225 050
Ingående avskrivningar	-82 508	-69 756
Årets avskrivningar	-12 752	-12 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 260	-82 508
Utgående redovisat värde	129 790	142 542

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	30 200	97
Momsfordran	0	65 269
Övriga kortfristiga fordringar	0	16 914
Fordringar hos leverantörer	4 239	0
	34 439	82 280

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader för kabel-TV/datakommunikation	24 148	23 777
Förutbetalda försäkringspremier	73 982	63 546
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 892	85 298
Periodisering laddstolpar	0	262 150
	189 022	434 771

Not 11 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Swedbank	680 334	926 906
Swishkonto Swedbank	14 881	13 852
SBAB, sparkonto. Ingen bindningstid, ränta under året 0,6 %	2 459 312	3 139 081
	3 154 527	4 079 839

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,86	2022-06-22		5 915 080
Swedbank	0,85	2024-06-19	4 500 000	5 100 000
Stadshypotek	0,7	2023-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,98	2023-03-30	15 160 000	15 560 000
Swedbank	3,6	2024-06-19	5 849 720	
			34 509 720	35 575 080

Amorteringar 2023 enligt avtal

1 065 360

Långfristig del: 9 684 360 kr

Kortfristig del: 24 825 360kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 29 182 920 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	48 822 000	48 822 000
	48 822 000	48 822 000

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	85 597	0
Avräk lagstadgade soc. avg	0	0
Övriga kortfristiga skulder	180	-1 987
	85 777	-1 987

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

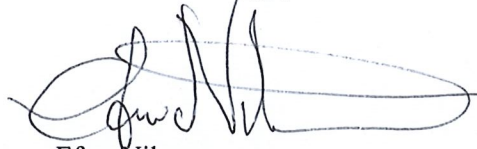
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna avgiftsräntor	21 498	21 400
Förutbetalda intäkter	453 662	369 826
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	6 250	12 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	55 657	66 129
Upplupen elkostnad	18 120	16 811
Upplupen sophämtningskostnad	1 934	1 385
Upplupen förskottsmoms	0	3 883
Upplupna reparationskostnader	12 689	44 800
Upplupen snökostnad	5 576	8 163
Upplupen fastighetskostnad	0	2 588
	575 386	546 985

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2023 höjs månadsavgifterna med 12 % efter styrelsens beslut. Detta på grund av att rådande omvärldsläge ger ökande omkostnader och ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens uppdaterade underhållsplan, som gäller från 2023 och 30 år framåt, kommer att ge ökad avsättning till underhållsfonden framöver, som i sin tur får effekt på årsavgifterna. Dock är det bra att föreningen tar höjd för kommande reparationskostnader över tid, för att hålla fastigheten i gott skick. *han*

Örebro 2023-02-21



Efwa Nilsson
Ordförande



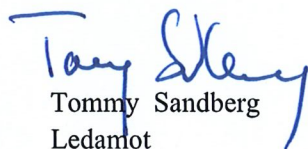
Henry Fredén
Vice Ordförande



Inga-Lill Sandin
Sekreterare

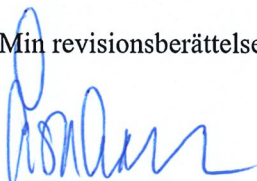


Bjarne Rydén
Ledamot



Tommy Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-09



Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södermalm, org.nr. 769614-8266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södermalm för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södermalm för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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.

Örebro den 9 mars 2023

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB