



**Årsredovisning 2020/2021**  
**Brf Söderbysjön**



Årsredovisning för  
**Brf Söderbysjön**  
769608-3158

Räkenskapsåret  
**2020-09-01 - 2021-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderbysjön (769608-3158) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01–2021-08-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-07 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Stockholm.

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen innehar fastigheten Landstingsmannen 1 i Stockholms kommun genom ett tomträttsavtal med kommunen. Tomträttsavtalet gäller i tio år och löper oförändrat till och med den 30 september 2022. Fastighetens adress är Svartågatan 29-67, Svartågatan 48-84 och Stångåvägen 4-28. Enligt tomträttsavtalet är tomtens area 37 103 m<sup>2</sup> och bostadsarean 26 688 m<sup>2</sup>.

På fastigheten finns 14 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda år 1954 och värdeår för byggnaderna är 1975. Byggnaderna stamrenoverades under åren 1992-1993. Under åren 2015-2018 tilläggsisolerades och putsades fasaderna, fönstren byttes och grunderna dränerades. Under åren 2018-2020 byttes eller relinades de horisontella avloppsstammarna i källargångarna. Relining är en metod för att invändigt renovera rören. Under åren 2018-2021 byttes i byggnaderna all inkommande el, alla elcentraler i källare och lägenheter samt elstigare fram till elcentralerna. Därutöver har följande större underhålls- och investeringsåtgärder utförts under de senaste åren:

2021 Föreningen antog policyn Huskurage och informerade samtliga medlemmar om policyn  
2021 Entréportarna i trä slipades och lackades. Portikerna i betong renoverades.  
2021 Gemensamma grillplatser anlades  
2020 Tillfälliga kontorsplatser inrättades för att underlätta för medlemmars hemarbete  
2020 Optimering av föreningens sophantering  
2020 Samtliga tak tvättades och impregnerades samt takpannor lagades  
2019 Byte av maskinpark, tvättstuga  
2018 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd och godkänd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Föreningens 359 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
50	170	96	40	3

Av de 359 lägenheterna är 23 hyresrätter. Utöver lägenheterna finns det 37 uthyrningsbara lokaler och mindre förråd, 38 garage samt 35 parkeringsplatser. Föreningen har även en elbilspool.

Fastighetsägarna Service biträder styrelsen med föreningens förvaltning. Johanneshovs Fastighetservice AB sköter föreningens utemiljö (inklusive snöröjning).

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Fastighetsägarna Service Stockholm AB	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning
Johanneshovs Fastighetservice AB	Skötsel av utemiljö och snöröjning
Fortum Ellevio	EI
Sthlm Exergi AB	Värme (fjärrvärme)
Sthlm Vatten och Avfall AB	Hushållssopor och matavfall
Ownit AB	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Prezero	Källsorterat avfall
Säkerhetsintegrering AB	Boknings- och passersystem
Elbilio AB	Elbilspool
Otis AB	Hisservice

### Styrelsen har ordet

Under räkenskapsåret har styrelsen ägnat mycket tid åt föreningens utemiljö. Problem med vattenansamlingar på gårdar har tagits om hand och nya sociala ytor har skapats. Tre grillar och två utekök med grill har byggts. Cykelställ, som möjliggör fastlåsning av cykel/barnvagn, har monterats och buskar samt träd m.m. har planterats.

Styrelsen har därutöver avslutat projektet med att byta de horisontella avloppsstammarna i källargångarna. Styrelsen har även ägnat tid åt projektet att upgradera föreningens el. Det projektet har blivit försenat på grund av pandemin.

När det gäller mer löpande frågor har styrelsen tecknat ett nytt tomträttsavtal med kommunen (se mer under not 14). Styrelsen har också gått igenom föreningens avtal om sophantering och optimerat hanteringen. Optimeringen möjliggjorde att föreningen kunde erbjuda återvinning av pappersförpackningar/kartong. På samma tema har styrelsen också upphandlat solceller till tvättstugans tak och ansökt om bygglov för det. Administrationen hos kommunen har tagit tid, men projektet är klart att påbörja under nästa räkenskapsår.

På tal om tak har styrelsen under hösten 2020 tillsett att taken på alla hus i föreningen har tvättats och impregnerats. Trasiga takpannor byttes också ut. Värmeslingan på tvättstugan har lagats inför vintern.

För att underlätta för de som har behövt att arbeta hemma under året inrättade föreningen fyra kontorsplatser i föreningslokalen.

Under sommaren genomförde Fastighetsägarna en årsbesiktning (2021-06-10). Den innehöll ett fåtal mindre anmärkningar och fastigheterna bedömdes överlag vara i mycket gott skick.

Styrelsen beslutade att anta policyn Huskurage och delade ut information om policyn till alla boende.

Styrelsen har under räkenskapsåret sålt fem hyresrätter. Tre av hyresrätterna behövde renoveras innan försäljning då de bedömdes vara i så dåligt skick att de inte gick att sälja utan renovering. Försäljningarna gav föreningen drygt 17,2 miljoner kronor. Medlen har använts för att amortera drygt 10,2 miljoner kronor av föreningens lån och till att bekosta det pågående projektet om att byta föreningens elstigare. En av föreningens lokaler har efter uppsägning renoverats och hyrts ut till marknadsmässig hyra.

Eftersom föreningens ekonomi är mycket god beslutade styrelsen att alla medlemmar fick en avgiftsfri månad under juli.

I slutet av räkenskapsåret påbörjades ett arbete med att slipa och lacka föreningens träportar.

Trots föreningens goda ekonomi uppvisar föreningens resultat en större förlust än föregående år. Detta beror på att föreningen har utfört underhåll av föreningens tak och portar samt renoverat tre hyresrätter inför försäljning. Underhåll av tak och portar är inte en årlig återkommande kostnad och renoveringen av hyresrätterna var en engångskostnad. Inga av dessa nämnda kostnader återkommer nästa år. Föreningens ekonomi är mycket god och föreningens fastigheter är i mycket gott skick. Det finns inga skäl till oro även om årets resultat uppvisar en större förlust än föregående år. Värt att notera är att underhållet av portarna numera har lagts in i föreningens underhållsplan och det arbetet kommer att utföras vart femte år för att föreningens fina portar ska kunna bevaras för en lång tid framöver.

Under det kommande räkenskapsåret påbörjas den efterlängttade renoveringen av föreningens festlokal. Ett arbete med att byta ut avloppsrör som ansluter till den horisontella stammen kommer också att inledas. Vidare kommer solceller att monteras på tvättstugans tak.

## Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter/suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Nordholm	Ordförande	2022
Milos Gardelin Novkovic	Ledamot (kassör)	2022
Calle Hedrén	Ledamot	2022 (avgått på egen begäran fr.o.m. den 14 april 2021)
Sven Myrin	Ledamot	2023
Pamela Vergara Escobar	Ledamot	2023 (avgått på egen begäran fr.o.m. den 30 juni 2021)
Sofia Åkerlund	Ledamot	2022
Tintti Dahlin	Ledamot	2023
Christine Antskog Bender	Suppleant	2022 (ord. ledamot from 21 sept 2021)
Johannes Wik	Suppleant	2022 (ord. ledamot from 21 sept 2021)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 25 protokollförda sammanträden.

## Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer har under året haft följande sammansättning:

Revisorer/övriga funktionärer	Uppdrag
Anna Lundgren	Föreningsvald revisor
Dominik Wach	Föreningsvald revisorssuppleant
Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm KB	Externrevisorsuppleant
Jenny Forsberg	Valberedning (sammankallande)
Ada Fredelius	Valberedning
Mikael Dänssel	Valberedning

### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 464 (455 medlemmar föregående år) personer.

Avgifterna har varit oförändrade sedan den 1 januari 2016. Under räkenskapsåret beslutade styrelsen att juli månad var avgiftsfri. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 34 överlåtelser) och 5 upplåtelser av hyresrätter. Vid bokslutstillfället var 336 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 23 lägenheter med hyresrätt. Försäljningen av hyresrätterna gav föreningen drygt 17,2 miljoner kronor.

## Flerårsöversikt

	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31	2018-08-31	Belopp i kr 2017-08-31
Nettoomsättning (tkr)	18 681	20 041	20 272	19 539	19 202
Resultat efter finansiella poster	-7 160	-955	-9	-1 476	1 380
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	44	44	44	44	44
Balansomslutning (tkr)	369 516	369 155	356 297	363 055	346 054
Soliditet %	68,6%	65,9%	65,7%	64%	66%
Likviditet %	476%	329%	185%	547%	226%
Driftskostnader, kr/kvm	624	484	457	506	427
Driftskostnader exkl underhåll kr/kvm	413	359	399	448	389
Ränta, kr/kvm	50	56	81	113	89
Underhållsfond, kr/kvm	275	359	373	386	385
Lån, kr/kvm	4 933	5 380	5 161	5 161	4 950
Avgift, kr/kvm	833	833	833	833	833

Nyckeltalen per kvadratmeter är beräknade på bostadsarea (21 311 kvm) plus lokalarea (1 558 kvm). Avgiftsfri månad för år 20/21 har ej medräknats i nyckeltal för avgift (833 kr/kvm).

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	167 935 523	71 488 201	8 213 076	-3 304 804	-955 318	243 376 678
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
lanspråktagande av underhållsfond			-2 922 134	2 922 134		
Balanseras i ny räkning				-955 318	955 318	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 464 156	14 740 844				17 205 000
Årets resultat					-7 159 672	-7 159 672
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>170 399 679</b>	<b>86 229 045</b>	<b>6 290 942</b>	<b>-2 337 988</b>	<b>-7 159 672</b>	<b>253 422 006</b>
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>		<b>Totalt fritt eget kapital</b>		<b>Summa</b>	
		<b>262 919 666</b>	<b>-9 497 660</b>		<b>253 422 006</b>	

Tidigare år redovisades årets förändringar i underhållsfonden samma år som den föreslogs i årsredovisningen. Detta ändras från bokföringsår 2017/2018 och förändringar i underhållsfonden redovisas efter att föreningsstämman har fattat beslut om förslag till resultatdisposition. Båda tillvägagångssätten är förenliga med god redovisningssed.

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-2 337 988
Årets resultat	-7 159 672
	<hr/>
	-9 497 660
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-5 647 727
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 000 000
Balanserat resultat	-4 849 933
	<hr/>
	-9 497 660

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Nettoomsättning	2	18 681 062	20 040 581
		<u>18 681 062</u>	<u>20 040 581</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader och underhåll	3	-15 060 465	-11 058 051
Övriga externa kostnader	4	-1 469 407	-1 416 651
Personalkostnader och arvoden	5	-476 349	-472 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-7 691 109	-6 761 296
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-6 016 268</u>	<u>331 637</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 876	1 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 280	-1 288 818
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-7 159 672</u>	<u>-955 318</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-7 159 672</u>	<u>-955 318</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-7 159 672</u>	<u>-955 318</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	344 969 422	305 972 660
Inventarier, maskiner och installationer	7	1 550 342	1 742 800
Pågående nyanläggningar	8	7 409 562	49 106 637
		<u>353 929 326</u>	<u>356 822 097</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>353 929 326</u>	<u>356 822 097</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		35 528	17 092
Övriga fordringar inkl. avräkningskonto Fastighetsägarna	9	14 142 065	11 536 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		811 223	447 875
		<u>14 988 816</u>	<u>12 000 987</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	597 784	331 796
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>15 586 600</u>	<u>12 332 783</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>369 515 926</u>	<u>369 154 880</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		6 290 942	8 213 076
Medlemsinsatser		256 628 724	239 423 724
		262 919 666	247 636 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 337 988	-3 304 804
Årets resultat		-7 159 672	-955 318
		-9 497 660	-4 260 122
<b>Summa eget kapital</b>		253 422 006	243 376 678
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	112 817 500	123 035 000
		112 817 500	123 035 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 165 922	564 150
Övriga kortfristiga skulder	12	18 285	13 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 092 213	2 165 867
		3 276 420	2 743 202
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		369 515 926	369 154 880

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7 159 672	-955 318
Återföring avskrivningar		7 691 109	6 761 296
		<u>531 437</u>	<u>5 805 978</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>531 437</b>	<b>5 805 978</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		525 242	83 067
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		533 219	-1 318 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 589 898</b>	<b>4 570 725</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Byggnader och mark		-4 794 594	-14 814 808
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 794 594</b>	<b>-14 814 808</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtelser		17 205 000	10 140 000
Upptagna lån		-	5 000 000
Amortering av lån		-10 217 500	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 987 500</b>	<b>15 140 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 782 804</b>	<b>4 895 917</b>
<b>Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto FÄ</b>		<b>10 802 547</b>	<b>5 906 630</b>
<b>Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto FÄ</b>		<b>14 585 351</b>	<b>10 802 547</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,83%
Markanläggning	2-10%
Installationer	6,66%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnad:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-50 år
- Installationer, värme, el VVS, ventilation mm. 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader yttertak mm. 10-15 år
- Inre ytskikt mm. 10-20 år

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Årsavgifter	15 183 149	16 419 303
Hyror, bostäder	1 985 489	2 170 359
Hyror, lokaler	952 051	872 716
Hyror, garage och p-plats	521 841	517 925
Outhyrda bostäder, lokaler och garage	-161 636	-59 219
Rabatter	-131 146	-186 667
Arrendeavgifter	21 600	21 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	54 820	57 522
Övriga hyresintäkter för uthyrning av gästrum och föreningslokal	108 539	65 819
Försäkringsersättning	17 986	75 522
Ersättning från boende (låsbrickor, sotning)	5 752	19 385
Avgift andrahandsuthyrning	53 887	48 943
Övriga ersättningar - bidrag återställningsbidrag	65 356	14 313
Övriga intäkter	3 374	3 060
<b>Summa</b>	<b>18 681 062</b>	<b>20 040 581</b>

## Not 3 Drift - och underhållskostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
<b>Drift - avser löpande reparationer och drift</b>		
Reparationer	867 548	318 425
Fastighetsavgift bostäder	523 781	513 011
Fastighetsskatt lokaler	72 790	72 790
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 228 700	1 228 700
Försäkringspremie	232 486	182 851
Ersättning för men i nyttjande	1 500	-
Hyresgästanpassning	65 356	-
Kabel- och digital-TV	144 756	143 726
Systematiskt brandskyddsarbete	14 234	11 369
Sotning	2 352	-
Tillsyn, besiktning, kontroller (t.ex. störningsjour)	29 368	46 962
Radonmätning	9 160	10 665
Energideklaration	-	24 642
Snöröjning	264 190	60 763
Drift och förbrukning, övrigt	18 539	5 945
Förbrukningsinventarier (bl.a grillar)	116 958	38 501
Hyra av inventarier (kontorsplatser)	9 850	-
El	297 750	264 175
Uppvärmning	2 804 190	2 757 969
Vatten	616 139	660 237
Sophämtning	577 549	606 262
Arrendeavgifter	5 475	4 563
Fastighetsskötsel nyckelhantering, driftskötsel enligt avtal	449 993	444 783
Fastighetsskötsel utöver avtal	43 190	23 878
Städning enligt avtal	348 495	329 658
Städning utöver avtal	26 288	34 560
Trädgårdsskötsel	386 395	351 482
Trädgård utöver avtal	255 706	-
	<b>9 412 738</b>	<b>8 135 917</b>
<b>Underhåll - avser planerat underhåll</b>		
Bostäder (renovering hyresrätter)	1 479 552	760 769
Lokaler	709 069	76 376
Källartrappor	10 050	9 182
Skyddsrum	22 750	863 474

Radon	-	563 150
Gemensamma utrymmen (sophus, undercentral mm)	-	117 073
Tvättstuga	147 573	5 865
Installationer	-	38 750
VA/Sanitet	8 729	6 613
Ventilation	105 248	-
EI	13 241	28 022
Stambyte	46 625	-
Dörrar soprum	-	10 411
Byggnad (vindstege, sopkärl)	188 816	173 510
Tak (portiker)	696 529	18 000
Fönster	6 441	-
Port/Entré	1 084 846	70 755
Mark	1 128 258	93 123
Gård	-	55 311
Laddplatser	-	31 750
	<u>5 647 727</u>	<u>2 922 134</u>
<b>Totalsumma drift- och underhållskostnader</b>	<b>15 060 465</b>	<b>11 058 051</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Förvaltningsarvode teknik	368 417	363 388
Teknisk förvaltning utöver avtal	17 295	38 464
Förvaltningsarvode ekonomi	292 404	282 927
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	306	788
Övriga förvaltningskostnader	3 726	-
IT/Bredband	7 016	7 811
Kontorsmaterial	2 633	2 232
Porto / Telefon	5 402	1 807
Revisionsarvode	65 286	70 594
Konsultarvoden	269 557	69 544
Föreningsintern kompetens	19 800	-
Mäklararvode	152 530	145 320
Underhållsplan	-	115 000
Juridiska åtgärder och arvoden	58 657	140 442
Kreditupplysningar	478	181
Panter och överlåtelse	87 686	53 010
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna Stockholm)	6 762	5 170
Bankkostnader	13 558	13 021
Sommarhöns	26 545	7 655
Föreningsaktiviteter, årsstämma, styrelsemöte	45 073	44 207
Besiktnings- och utredningskostnader	15 938	10 898
Kostnader för elbilspool	10 338	44 192
<b>Summa</b>	<b>1 469 407</b>	<b>1 416 651</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelsearvoden	369 539	368 283
Sociala kostnader	106 810	104 663
<b>Summa</b>	<b>476 349</b>	<b>472 946</b>

Utbetalning av arvoden har inte periodiserats utan avser delvis andra bokföringsår.

2020/2021 års styrelsearvode är uppdelat enligt följande:

Styrelse: 330 000 kr

Brandskyddsansvarig: 3 000 kr

Valberedning: 6000 kr (2000 kr per person)

Internrevisor och revisorsuppleant: 8000 kr

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	322 517 413	322 517 412
-Ombyggnad	1 346 372	1 346 372
-Markanläggning	11 119 319	11 119 320
	<u>334 983 104</u>	<u>334 983 104</u>
Årets nyanskaffningar/ombyggnad		
-Fönster	32 798 337	-
-Stambyte	13 697 077	-
	<u>46 495 414</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 010 444	-22 441 606
-Årets avskrivning enligt plan	-7 498 652	-6 568 838
	<u>-36 509 096</u>	<u>-29 010 444</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>344 969 422</b>	<b>305 972 660</b>

Under året har utrangering av fönster skett med 8 287 314 kr.

### Taxeringsvärde

Byggnader	210 200 000	210 200 000
Mark	145 079 000	145 079 000
	<u>355 279 000</u>	<u>355 279 000</u>
Bostäder	348 000 000	348 000 000
Lokaler	7 279 000	7 279 000
	<u>355 279 000</u>	<u>355 279 000</u>



## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 994 731	176 108
-Nyanskaffningar under året (tvättmaskiner)	-	1 818 623
	<u>1 994 731</u>	<u>1 994 731</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-251 931	-59 473
-Årets avskrivning	-192 458	-192 458
	<u>-444 389</u>	<u>-251 931</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 550 342</b>	<b>1 742 800</b>

## Not 8 Pågående arbeten

	2021-08-31	2020-08-31
Pågående arbete fönster (fasad och fönsterprojektet)	-	32 798 337
Pågående byte av el-stammar	7 397 300	4 656 019
Pågående stambyte (avlopp)	-	11 652 281
Pågående arbete tak (solceller)	12 262	-
<b>Summa</b>	<b>7 409 562</b>	<b>49 106 637</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	87 901	987 901
Skattefordran	66 597	77 367
Avräkningskonto Fastighetsägarna	13 987 567	10 470 752
<b>Summa</b>	<b>14 142 065</b>	<b>11 536 020</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handelsbanken	54 234	54 234
Handelsbanken	543 550	277 562
	<u>597 784</u>	<u>331 796</u>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering</i>		<i>2021-08-31</i>	<i>Amortering</i>		<i>2020-08-31</i>
	<i>/slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>		<i>/Upplåning</i>		
Stadshypotek			-	-21 400 000	21 400 000	
Stadshypotek			-	-32 817 500	32 817 500	
Stadshypotek	2022-12-30	1,20%	32 817 500	-	32 817 500	
Stadshypotek	2022-03-30	0,90%	18 000 000	-	18 000 000	
Stadshypotek	2024-03-30	1,20%	18 000 000	-	18 000 000	
Stadshypotek (rörligt)	2021-12-30	0,40%	14 000 000	14 000 000	-	
Stadshypotek	2023-12-30	0,46%	14 000 000	14 000 000	-	
Stadshypotek	2023-03-30	0,48%	16 000 000	16 000 000	-	
			<u>112 817 500</u>	<u>-10 217 500</u>	<u>123 035 000</u>	

Kortfristig del av långfristig skuld uppgår till 32 000 000 kr och den delen förfaller inom ett år från bokslutsdatum

## Not 12 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga kortfristiga skulder	18 285	13 185
	<b>18 285</b>	<b>13 185</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	304 909	364 097
Upplupna sociala avgifter	3 207	-
Upplupna utgiftsräntor, intern	161 501	224 037
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 557 171	1 533 057
Tillgodo	23 718	12 445
Periodiserade kvartalshyror	41 707	32 231
	<b>2 092 213</b>	<b>2 165 867</b>

## Övriga noter

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extra stämma hölls den 7 september 2021 där nya ledamöter och suppleanter till styrelsen valdes in. Vid den stämman beslutades även att stadgarna skulle ändras enligt styrelsens förslag. Frågan om ändring av stadgar kommer att lyftas på den ordinarie stämman i februari 2022.

Ett nytt tomträttsavtal har tecknats med kommunen. Enligt avtalet höjs tomträttsavgälden successivt från den 1 oktober 2022, enligt följande:

År 1: 1 430 400 kr  
 År 2: 1 503 400 kr  
 År 3: 1 576 400 kr  
 År 4: 1 649 400 kr  
 År 5-10: 1 722 400 kr

Avtalet om städning har sagts upp och upphandlats med konkurrensutsättning.

En hyresrätt kommer att säljas. Hyresrätten kommer inte att renoveras i omfattande utsträckning innan försäljning.

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	147 103 000	147 103 000
	147 103 000	147 103 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>147 103 000</b>	<b>147 103 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm / 2021

.....  
Frida Nordholm  
Ordförande

.....  
Milos Gardelin Novkovic  
Ledamot

.....  
Tintti Dahlin  
Ledamot

.....  
Sven Myrin  
Ledamot

.....  
Sofia Åkerlund  
Ledamot

.....  
Johannes Wik  
Ledamot

.....  
Christine Antskog Bender  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Nexia Revision Stockholm

.....  
Olle Alexandersson  
Auktoriserad revisor

.....  
Anna Lundgren  
Av föreningen vald revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

08769 ÅR 20-21 Final 211122.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Olle Alexandersson

**ÄRENDEREFERENS**

1233368

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: ANNA LUNDGREN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-03 12:55:17 +01:00

Digitalt signerad av: Milos Gardelin Novkovic  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-02 21:29:27 +01:00

Digitalt signerad av: Olle Per Evert Alexandersson  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-03 11:20:13 +01:00

Digitalt signerad av: SVEN HÅKAN MYRIN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-02 16:17:55 +01:00

Digitalt signerad av: CHRISTINE ANTSKOG BENDER  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-02 14:26:04 +01:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

## FILNAMN

08769 ÅR 20-21 Final 211122.pdf

## ÄRENDET SKAPADES AV

Olle Alexandersson

## ÄRENDEREFERENS

1233368

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: Frida Pia Christina Nordholm  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-02 21:19:21 +01:00

Digitalt signerad av: TINTTI DAHLIN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-02 22:48:23 +01:00

Digitalt signerad av: SOFIA ÅKERLUND  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-02 21:27:43 +01:00

Digitalt signerad av: Johannes Aleksis Wik  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-02 20:47:06 +01:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderbysjön  
Org.nr. 769608-3158

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderbysjön för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 i detta dokument.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av en bilaga med förklaringar till årsredovisningens olika delar. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### **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 Brf Söderbysjön för räkenskapsåret 2020-09-01 -- 2021-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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.

##### **Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revision ett 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 enligt separat signering,

Nexia Revision Stockholm

Olle Alexandersson  
Auktoriserad revisor

Anna Lundgren  
Förtroendevald revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Revisionsberättelse Söderbysjön 210831.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Olle Alexandersson

**ÄRENDEREFERENS**

1234250

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: Olle Per Evert Alexandersson  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-03 11:18:51 +01:00

Digitalt signerad av: ANNA LUNDGREN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2021-12-03 11:32:09 +01:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>