



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderutsikt

 sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderutsikt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nybodahöjdens samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,6 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, parkering, sophantering, grönytor och lekplatser.

Styrelsen

Mats Johann Peter Buchmayer	Ledamot
Kim Birger Kimson	Ledamot
Bengt Patric Lindqvist	Ledamot
Claes Magnus Svensson	Ledamot

Anna Karolina Gärdegård	Suppleant
Rolf Karl Gunnar Henriksson	Suppleant
Gustaf Åke Undén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Anna-Karin Högberg

Örjan Johannesson

Peter Lindberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nybodahemmet 17	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 4 flerbostadshus.

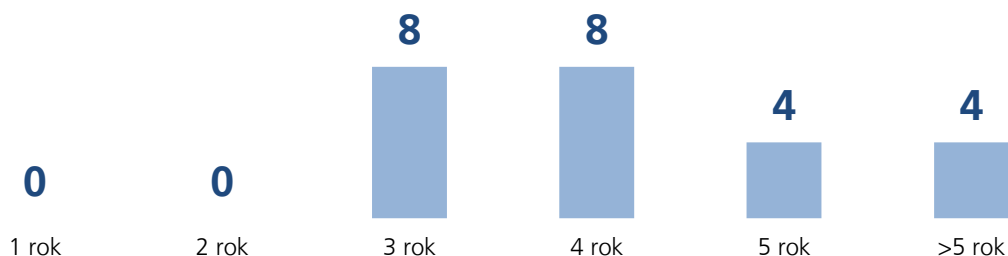
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 536 m², varav 2 536 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av 2 terrasser	2017
Byte och målning av spjälstaket	2017
Underhåll fönster	2016 - 2017
Installation av fjärrmätare	2016
Planerat underhåll	År
Putsning av fasadskada	2018
Underhåll fönster norrsida	2018

Förvaltning

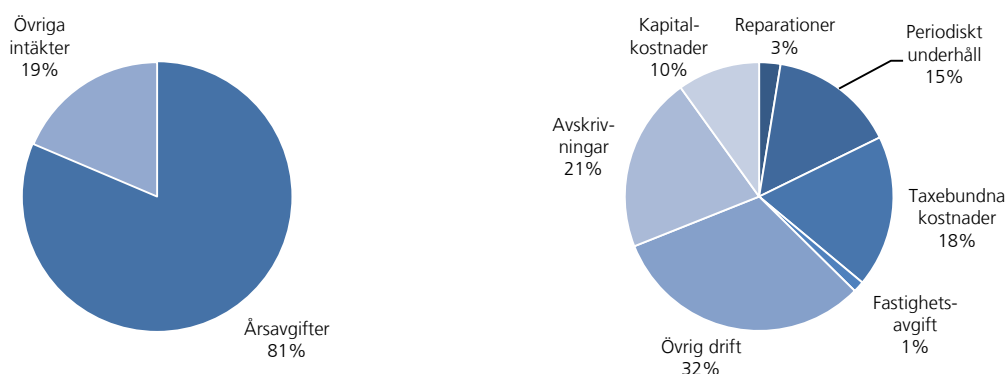
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Rubin Facilitetsservice AB
Städning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissunderhåll	Plåtlådan AB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband	ComHem AB
El	Ellevio
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB som en del av SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 284 061	1 768 726
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 952 360	1 975 255
Finansiella intäkter	74	0
Minskning kortfristiga fordringar	214 935	0
	2 167 370	1 975 255
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 569 542	1 436 230
Finansiella kostnader	225 920	322 205
Ökning av kortfristiga fordringar	0	125 607
Minskning av långfristiga skulder	360 000	450 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 290	125 879
	2 171 752	2 459 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 279 679	1 284 061
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 382	-484 666

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har underhåll på spjälstaket utförts, målning och byte av dåligt virke. Två terrasser har åtgärdats och nu är samtliga södra terrasser klara. Underhåll av fönsterkarmar, samtliga sidor exklusive norrsida som planeras 2018. Styrelsen beslutade under året även att byta samtliga kodlås till entrédörrar då några av dessa hade slutat fungera.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	627	627	624
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 492	6 634	6 811	6 659
Elkostnad/m ² totalyta	51	52	48	53
Värmekostnad/m ² totalyta	94	115	107	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	127	148	180
Soliditet (%)	60	60	59	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-323	-263	-114	-266
Nettoomsättning (tkr)	1 945	1 975	2 084	1 585

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 536 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 405 000	0	0	25 405 000
Fond för yttre underhåll	419 857	188 858	-278 035	509 034
S:a bundet eget kapital	25 824 857	188 858	-278 035	25 914 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-396 818	-188 858	15 266	-223 226
Årets resultat	-322 617	-322 617	262 769	-262 769
S:a ansamlad förlust	-719 435	-511 475	278 035	-485 995
S:a eget kapital	25 105 422	-322 617	0	25 428 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-322 617
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-207 960
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 858
summa balanserat resultat	-719 435

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

345 713
-373 722

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 944 501	1 975 255
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 859	0
Summa rörelseintäkter		1 952 360	1 975 255
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 440 517	-1 350 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 025	-85 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-479 590	-479 590
Summa rörelsekostnader		-2 049 132	-1 915 820
RÖLSERESULTAT		-96 771	59 436
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 920	-322 205
Summa finansiella poster		-225 846	-322 205
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-322 617	-262 769
ÅRETS RESULTAT		-322 617	-262 769

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	40 640 640
		41 120 230
Summa materiella anläggningstillgångar	40 640 640	41 120 230
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 640 640	41 120 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	27
		214 908
Summa kortfristiga fordringar	0	214 935
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		173
SBC klientmedel i SHB		1 279 506
Summa kassa och bank	1 279 679	1 284 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 279 679	1 498 996
SUMMA TILLGÅNGAR	41 920 319	42 619 226

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 405 000	25 405 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	419 857	509 034
Summa bundet eget kapital		25 824 857	25 914 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-396 818	-223 226
Årets resultat		-322 617	-262 769
Summa fritt eget kapital		-719 435	-485 995
SUMMA EGET KAPITAL		25 105 422	25 428 039
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 103 243	16 463 243
Summa långfristiga skulder		16 103 243	16 463 243
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	360 000	360 000
Leverantörsskulder		108 985	60 889
Skatteskulder		31 560	60 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	211 109	246 791
Summa kortfristiga skulder		711 654	727 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 920 319	42 619 226

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 588 999	1 588 994
Kallvattenintäkter	7 406	18 758
Varmvattenintäkter	38 281	87 799
Vatten-/värmeintäkter	106 712	69 769
Elintäkter	79 591	87 450
Värmeintäkter	120 163	115 176
Överlåtelse/pantsättning	3 350	7 329
Öresutjämning	-2	-19
	1 944 501	1 975 255

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	7 859	0
	7 859	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	43 307	41 592
	Fastighetskötsel beställning	1 248	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	602
	Hissbesiktning	5 501	0
	Gård	0	2 014
	Serviceavtal	12 488	0
	Förbrukningsmateriel	10 674	4 234
		73 218	48 442
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 281	29 586
	Entré/trapphus	9 791	6 475
	Installationer	0	9 219
	VVS	15 743	2 063
	Värmeanläggning/undercentral	6 253	0
	Elinstallationer	3 633	0
	Hiss	10 453	15 664
		59 154	63 007
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	49 825	0
	Entré/trapphus	0	55 961
	Värmeanläggning	0	117 628
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	34 513	0
	Huskropp utvändigt	0	62 211
	Fönster	0	42 235
	Balkonger/altaner	95 000	0
	Mark/gård/utemiljö	166 375	0
		345 713	278 035
	Taxebundna kostnader		
	El	129 589	132 386
	Värme	238 646	290 921
	Vatten	46 751	41 719
		414 986	465 026
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 494	33 455
	Tomträttsavgäld	248 250	198 600
	Samfällighetsavgift	144 248	172 499
	Kabel-TV	76 894	61 180
		515 886	465 734
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 560	30 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 440 517	1 350 677

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 725	3 234
	Juridiska åtgärder	19 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	-250	13 250
	Föreningskostnader	1 158	1 068
	Styrelseomkostnader	9 602	1 950
	Förvaltningsarvode	47 905	36 564
	Förvaltningsarvodena övriga	9 543	16 731
	Administration	11 522	2 209
	Konsultarvode	16 790	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 780	4 390
	Övriga driftskostnader	0	6 157
		129 025	85 553
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	479 590	479 590
		479 590	479 590
Not 7	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 959 000	47 959 000
	Utgående anskaffningsvärde	47 959 000	47 959 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 838 770	-6 359 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-479 590	-479 590
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 318 360	-6 838 770
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 640 640	41 120 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
		54 400 000	54 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 400 000	54 400 000
		54 400 000	54 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	0	27
		0	27

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-TV	0	15 363
	Kabel-Tv	0	0
	Försäkring	0	11 302
	Förvaltningskostnader	0	9 531
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 390
	Tomtättsavgäld	0	49 650
	Upplupna intäkter	0	124 672
		0	214 908

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	509 034	433 106
	Reservering enligt stadgar	188 858	189 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	188 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-278 035	-301 072
	Vid årets slut	419 857	509 034

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SEB	0,580 %	6 620 473	6 620 473	2019-10-28
	SEB	1,370 %	4 865 473	5 225 473	2021-10-28
	SEB	0,900 %	4 277 297	4 277 297	2020-09-28
	SEB	0,640 %	700 000	700 000	2019-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		16 463 243	16 823 243	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
			16 103 243	16 463 243	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 663 243 kr.

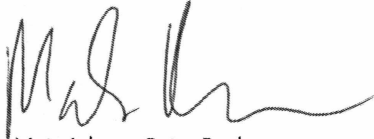
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 704 000	22 704 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	0	15 972
	Värme	0	43 627
	Extern revisor	0	12 750
	Ränta	3 494	5 672
	Avgifter och hyror	173 102	168 770
	Upplupna kostnader	34 513	0
		211 109	246 791

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 planerar underhåll av fönster på fastigheternas norrsida, lagning av en fasadskada. Styrelsen har även budgeterat för byte av backventiler samt installation av entrétak. Diskussion och beslut kring åtgärderna kommer föras i styrelsen under året.

Styrelsens underskrifter

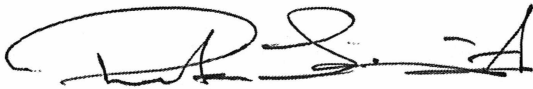
STOCKHOLM den 6, 3 2018



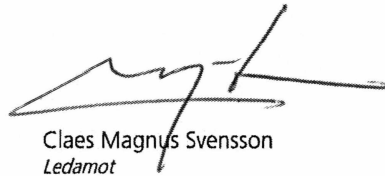
Mats Johann Peter Buchmayer
Ledamot



Kim Birger Kimson
Ledamot



Bengt Patric Lindqvist
Ledamot



Claes Magnus Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18, 3 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Söderutsikt, org. nr 769602-1471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Söderutsikt för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Söderutsikt för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 trygghande 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:

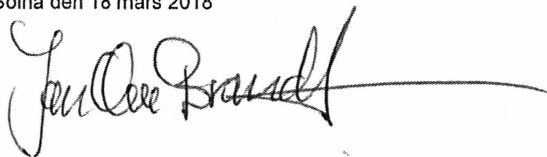
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Solna den 18 mars 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 589 000	1 588 999	1 589 000
Kallvattenintäkter	10 700	7 406	0
Varmvattenintäkter	52 200	38 281	0
Vatten-/värmeintäkter	172 100	106 712	0
Elintäkter	115 600	79 591	0
Värmeintäkter	121 800	120 163	0
Överlåtelse/pantsättning	0	3 350	0
Öresutjämnning	0	-2	0
Övriga intäkter	0	7 859	493 000
	2 061 400	1 952 360	2 082 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-44 000	-43 307	-42 400
Fastighetskötsel beställning	0	-1 248	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-10 300
Hissbesiktning	-5 600	-5 501	0
Serviceavtal	-12 700	-12 488	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	-10 674	-4 000
	-66 300	-73 218	-57 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-13 281	-50 000
Entré/trapphus	0	-9 791	0
VVS	0	-15 743	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 253	0
Elinstallationer	0	-3 633	0
Hiss	0	-10 453	0
	-50 000	-59 154	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-49 825	0
Entré/trapphus	0	0	-15 000
Värmeanläggning	-17 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-34 513	0
Huskropp utvändigt	-100 000	0	-100 000
Fönster	-125 000	0	-25 000
Balkonger/altaner	0	-95 000	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	-166 375	0
	-267 000	-345 713	-140 000
Taxebundna kostnader			
El	-142 200	-129 589	-126 800
Värme	-293 300	-238 646	-287 500
Vatten	-45 800	-46 751	-46 500
	-481 300	-414 986	-460 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 800	-46 494	-34 600
Tomträttsavgäld	-198 600	-248 250	-198 600
Samfällighetsavgift	-144 300	-144 248	-172 500
Kabel-TV	-62 600	-76 894	-62 400
	-441 300	-515 886	-468 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 500	-31 560	-31 600
	-32 500	-31 560	-31 600

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 900	-4 725	-3 100
Juridiska åtgärder	0	-19 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 800	250	-12 800
Föreningskostnader	-1 500	-1 158	-2 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-9 602	-2 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-47 905	-37 500
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-9 543	-13 000
Administration	-5 000	-11 522	-2 000
Konsultarvode	0	-16 790	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 400	-8 780	-4 400
Övriga driftskostnader	0	0	-6 000
	-87 600	-129 025	-82 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-479 600	-479 590	-479 600
	-479 600	-479 590	-479 600
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 905 600	-2 049 132	-1 770 600
RÖRELSERESULTAT	155 800	-96 771	311 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	74	0
Låneräntor	-244 000	-225 598	-319 400
Räntekostnader skattekonto	0	-322	0
	-244 000	-225 846	-319 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-88 200	-322 617	-8 000
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	-15 000	0	-15 000
	-15 000	0	-15 000
RESULTAT	-103 200	-322 617	-23 000