

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Söder Torn

Styrelsen för Brf Söder Torn, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

| Innehåll               | Sid |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1   |
| Resultaträkning        | 7   |
| Balansräkning          | 8   |
| Kassaflödesanalys      | 10  |
| Noter                  | 11  |

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna, att användas som stadigvarande bostad, till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Fatburstrappans samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor för Söderhallarna och Bostadsrättsföreningen. Dessa utgörs av en entré, lastkaj samt lastfar med nerkörningsramp.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Fatburshöjden 1      | 1996    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1996-04-01 tomträtten till fastigheten. Nuvarande tomträttsavtal gäller 2016-04-01--2026-03-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme och värmeåtervinning.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996–1997 och består av 4 flerbostadshus. Tornet har 25 våningar, Bågen har 6 våningar och Kuberna (2 hus) har 4 våningar. Under Kuberna ligger Rektangeln som bland annat omfattar kommersiella lokaler.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 19 000 m<sup>2</sup>, varav 12 897 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 6 103 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler och 70 garageplatser (varav 5 för MC) med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter, enligt lägenhetsförteckning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 88    | 31    | 43    | 9     | 1     |

Det verkliga antalet rum, i respektive lägenhet, har i flera fall förändrats genom byggande/rivning av mellanväggar.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet             | Kontraktet löper t.o.m. |
|------------------------|-------------------------|
| Restaurang Burger King | 2021-09-30              |
| Butik COOP             | 2024-03-31              |
| Butik 7-Eleven         | 2022-12-31              |
| Gym Fitness24Seven     | 2021-08-31              |
| Restaurang Stavros     | 2022-09-30              |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även gemensamhetsanläggningar i form av inomhuspool med relaxavdelning och bastu, gästlägenheter och gemensam festlokal.

Föreningen har en bredbandsuppkoppling från Stockholms Stadsnät, med en hastighet av 1000 Mb/s, som ingår i årsavgiften.

Föreningen tar hem och vidareänder TV-kanaler till medlemmarna i egen regi.

### Privatbostadsföretag - Äkta förening.

Föreningen deklarerar som privatbostadsföretag = Äkta förening.

### Tekniska åtgärder under 2020

- Brandskyddet har gått igenom och uppdaterats (SBA).
- Vänster hiss i Tornet har återställts till brandmannakörning.
- Hiss till topplokalen vilande tills vidare pga. SSBF tillsyn.
- Byte av tilluftfilter i Bågen och Kuberna.

BV

### **Tekniska åtgärder under 2020, forts**

- Kolfilter installerat i Tornets gemensamma frånluftkanal.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) från 2019 har godkänts.
- Skador efter översvämning hos Burger King och Coop har återställts.
- Rulltrappor och rullband hos Coop renoverade.
- Vattenskador i fasaden, Tornet har tätats och ombesiktigats.
- Möjlighet att etablera laddningsplatser för elbil har undersökts.
- Dagvattenbrunnar mellan Kuberna har totalrenoverats efter skador.
- Möjlighet att renovera systemet för varmvattencirkulation har undersökts efter flera skador under året och tidigare år.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning samt teknisk förvaltning har skötts av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

### **Medlemmar**

Av föreningens 172 medlemslägenheter har under året åtta (8) överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat en (1) ny andrahandsuthyrning.

Föreningen följer Hyresnämndens regler i fråga om samtycke till andrahandsuthyrningar. Uthyrning i andra hand får normalt ske under maximalt 1 år.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Bengt Nilsson      | Ordförande      |
| Rune Nilsson       | Vice ordförande |
| Anna-Lena McLellan | Sekreterare     |
| Eva Larsson        | Ledamot         |
| Anders Sällberg    | Ledamot         |
| Jens Ahlstedt      | Suppleant 1     |
| Michel Garcia      | Suppleant 2     |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Rune Nilsson, Eva Larsson, Jens Ahlstedt och Michel Garcia.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Revisor har varit Ingrid Svedin, HQV Stockholm AB, och stämموالد lekmannarevisor har varit Henry Bergström.

### **Valberedning**

I valberedningen har ingått Agneta Yngve (sammankallande), Mikael Hugo och Hans Ottosson.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21

### **Väsentliga händelser under 2020**

- Hyresavtalen med Fitness24Seven och King Food har sagts upp för villkorsförändring.
- Storstockholms brandförsvär (SSBF) har gjort tillsyn på brandskyddet i fastigheten och förelagt föreningen att bygga en helt ny räddningsshiss i Tornet. Detta beslut har överklagats av föreningen till Länsstyrelsen i Stockholm.

### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till drygt 1 000 000 kr vilket ligger på den nivå som vi strävar att uppnå. Likviditeten är god.

### **Utblickar mot 2021**

- Beslut om hur vi anpassar garagen för elbilsladdning.
- Beslut om begränsat stambyte av varmvattenscirkulationssystemet (VVC) i Tornet.
- Beslut om renovering/utbyte av undercentral.
- Stamspolning av avlopp i lgh.
- Stadens arbete med ny detaljplan för Söderhallarna påverkar föreningens detaljplan. Fatburstrappan och Västgötagränd berörs.

| Flerårsöversikt (Tkr)                                                                    | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                                          | 23 185 | 22 762 | 25 005 | 24 692 | 24 447 |
| Resultat efter finansiella poster                                                        | 1 017  | -919   | 3 261  | 2 581  | 1 027  |
| Soliditet (%)                                                                            | 49,2   | 48,4   | 48     | 46,8   | 45,8   |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta<br>genomsnitt för alla lägenheter                       | 697    | 697    | 871    | 871    | 871    |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta<br>genomsnitt för de som gjort<br>kapitaltillskott      | 493    | 493    | 616    | 616    | 616    |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta<br>genomsnitt för de som inte gjort<br>kapitaltillskott | 778    | 778    | 973    | 973    | 973    |
| Lån kr/kvm bostadsrättsyta<br>genomsnitt för alla lägenheter                             | 13 777 | 14 138 | 14 484 | 14 923 | 14 930 |
| Lån kr/kvm bostadsrättsyta<br>genomsnitt för de som gjort<br>kapitaltillskott            | 7 872  | 8076   | 8 276  | 8 527  | 8 747  |
| Lån kr/kvm bostadsrättsyta<br>genomsnitt för de som inte gjort<br>kapitaltillskott       | 16 144 | 16 567 | 16 973 | 17 488 | 17 938 |
| Värmekostnad kr/kvm totalyta                                                             | 124    | 134    | 133    | 115    | 113    |

#### Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 81 047 480           | 83 748 000            | 7 442 000                      | 7 948 308              | -919 292          | 179 266 496        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | -1 896 000                     | 976 708                | 919 292           | 0                  |
| Årets resultat                             |                      |                       |                                |                        | 1 016 871         | 1 016 871          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>81 047 480</b>    | <b>83 748 000</b>     | <b>5 546 000</b>               | <b>8 925 016</b>       | <b>1 016 871</b>  | <b>180 283 367</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Ansamlad vinst från föregående år | 8 925 017        |
| årets vinst                       | 1 016 871        |
|                                   | <b>9 941 888</b> |

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                         |                  |
| reservering till fond för yttre underhåll | 336 000          |
| uttag ur yttre fond                       | -1 116 000       |
| i ny räkning överföres                    | 10 721 888       |
|                                           | <b>9 941 888</b> |

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

## Resultaräkning

|                                            | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 1   | 23 119 093                | 22 762 166                |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 65 437                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>23 184 530</b>         | <b>22 762 166</b>         |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 2   | -15 599 871               | -16 808 273               |
| Övriga externa kostnader                   |     | -177 356                  | -203 614                  |
| Styrelsekostnader                          |     | -209 157                  | -229 262                  |
| Avskrivningar                              |     | -4 708 332                | -4 787 121                |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>           |     | <b>-20 694 716</b>        | <b>-22 028 270</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>2 489 814</b>          | <b>733 896</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3   | -1 472 943                | -1 653 188                |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-1 472 943</b>         | <b>-1 653 188</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>1 016 871</b>          | <b>-919 292</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |     | <b>1 016 871</b>          | <b>-919 292</b>           |

*Bu*

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Byggnader                                     | 4   | 351 612 036        | 356 233 145        |
| Maskiner och inventarier                      | 5   | 99 735             | 130 319            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>351 711 771</b> | <b>356 363 464</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>351 711 771</b> | <b>356 363 464</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 6   | 7 793              | 37 369             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7   | 893 255            | 988 356            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>901 048</b>     | <b>1 025 725</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 8   | 13 833 828         | 12 846 849         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>13 833 828</b>  | <b>12 846 849</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>14 734 875</b>  | <b>13 872 574</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>366 446 646</b> | <b>370 236 038</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not    | 2020-12-31             | 2019-12-31             |
|----------------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                        |                        |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |        |                        |                        |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 83 748 000             | 83 748 000             |
| Insatser                                     |        | 46 907 000             | 46 907 000             |
| Kapitaltillskott                             |        | 34 140 480             | 34 140 480             |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 546 000              | 7 442 000              |
| <b><i>Summa bundet eget kapital</i></b>      |        | <b>170 341 480</b>     | <b>172 237 480</b>     |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |                        |                        |
| Balanserat resultat                          |        | 8 925 017              | 7 948 308              |
| Årets resultat                               |        | 1 016 871              | -919 292               |
| <b><i>Summa fritt eget kapital</i></b>       |        | <b>9 941 887</b>       | <b>7 029 017</b>       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>180 283 367</b>     | <b>179 266 497</b>     |
| <br>Långfristiga skulder                     |        |                        |                        |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9, 10  | 173 875 600            | 179 936 186            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>173 875 600</b>     | <b>179 936 186</b>     |
| <br>Kortfristiga skulder                     |        |                        |                        |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9      | 3 800 000              | 2 400 000              |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 572 798              | 1 864 184              |
| Skatteskulder                                |        | 2 354 632              | 2 362 808              |
| Övriga skulder                               | 11     | 601 837                | 546 372                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12     | 3 958 412              | 3 859 992              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>12 287 679</b>      | <b>11 033 356</b>      |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    | <br>13 | <br><b>366 446 646</b> | <br><b>370 236 038</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | 2020-01-01<br>Not -2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                               |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 1 016 871                     | -919 292                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 4 708 332                     | 4 787 121                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>5 725 203</b>              | <b>3 867 829</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                               |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | 124 678                       | -152 681                  |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | -291 386                      | 109 403                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 145 709                       | -980 976                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>5 704 204</b>              | <b>2 843 575</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                               |                           |
| Investeringar                                                                     | -56 639                       | -167 747                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>-56 639</b>                | <b>-167 747</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                               |                           |
| Amortering av lån                                                                 | -4 660 586                    | -3 369 244                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-4 660 586</b>             | <b>-3 369 244</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>986 979</b>                | <b>-693 416</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |                               |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 12 846 849                    | 13 540 265                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>13 833 828</b>             | <b>12 846 849</b>         |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                     |               |              |
|---------------------|---------------|--------------|
| Byggnad             | 1,0%          | fr.o.m. 2015 |
| Ombyggnad           | 1,0–10,0%     |              |
| Hissar              | 4,0%          |              |
| Rulltrappor         | 6,7%          |              |
| Byggnadsinventarier | 10,0%         |              |
| Maskiner            | 5,0–10,0%     |              |
| Inventarier         | 33,33%, 10,0% |              |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

|                 | 2020              | 2019              |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter     | 8 984 656         | 8 984 356         |
| Hyror           | 13 749 459        | 13 360 498        |
| Övriga intäkter | 384 978           | 417 312           |
|                 | <b>23 119 093</b> | <b>22 762 166</b> |

## Not 2 Driftskostnader

|                                                        | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighets. och hisskötsel, städning                   | 2 178 939         | 2 441 121         |
| Reparationer                                           | 2 106 559         | 1 454 493         |
| Underhåll                                              | 1 116 743         | 2 232 772         |
| El, förbrukningsavgifter                               | 983 274           | 1 376 069         |
| Fjärrvärme                                             | 2 346 978         | 2 551 826         |
| Vatten                                                 | 466 862           | 474 535           |
| Sophämtning                                            | 214 754           | 200 758           |
| Försäkringspremier                                     | 253 036           | 232 497           |
| Fastighetsskatt                                        | 1 181 788         | 1 172 844         |
| Tomträttsavgälder                                      | 2 790 000         | 2 790 000         |
| Övriga fastighetskostnader                             | 358 766           | 329 799           |
| TV och bredband                                        | 337 805           | 372 829           |
| Administrativa förvaltningskostnader, fast och rörligt | 1 264 367         | 1 178 730         |
|                                                        | <b>15 599 871</b> | <b>16 808 273</b> |

## Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                    | 2020             | 2019             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader till kreditinstitut | 1 454 153        | 1 639 551        |
| Övriga räntekostnader              | 18 790           | 13 637           |
|                                    | <b>1 472 943</b> | <b>1 653 188</b> |

## Not 4 Byggnader

|                                                 | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 409 862 720        | 409 694 973        |
| Inköp                                           |                    | 98 000             |
| Pågående om- och tillbyggnad                    | 56 639             | 69 747             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>409 919 359</b> | <b>409 862 720</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -53 629 575        | -48 896 511        |
| Årets avskrivningar                             | -4 677 748         | -4 733 064         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-58 307 323</b> | <b>-53 629 575</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>351 612 036</b> | <b>356 233 145</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 280 000 000        | 280 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 296 600 000        | 296 600 000        |
|                                                 | <b>576 600 000</b> | <b>576 600 000</b> |
| Taxeringsvärden bostäder                        | 483 000 000        | 483 000 000        |
| Taxeringsvärden lokaler                         | 93 600 000         | 93 600 000         |
|                                                 | <b>576 600 000</b> | <b>576 600 000</b> |

**Not 5 Maskiner och inventarier**

|                                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 351 768         | 1 351 768         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 351 768</b>  | <b>1 351 768</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 221 449        | -1 167 392        |
| Årets avskrivningar                             | -30 584           | -54 057           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 252 033</b> | <b>-1 221 449</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>99 735</b>     | <b>130 319</b>    |

**Not 6 Övriga fordringar**

|                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto    | 7 793             | 5 727             |
| Kundfordringar | 0                 | 31 642            |
|                | <b>7 793</b>      | <b>37 369</b>     |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                   | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tomträttsavgäld   | 697 500           | 697 500           |
| Försäkringspremie | 128 677           | 124 358           |
| Övrigt            | 67 078            | 166 498           |
|                   | <b>893 255</b>    | <b>988 356</b>    |

**Not 8 Kassa och bank**

|               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel |                   |                   |
| Plusgirokonto | 6 021 987         | 4 253 822         |
| Bankkonto     | 7 811 841         | 8 593 027         |
|               | <b>13 833 828</b> | <b>12 846 849</b> |

#### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare       | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek    | 0,610          | 2023-03-01                | 24 900 000               | 25 681 186               |
| Stadshypotek    | 0,680          | 2022-04-30                | 5 100 000                | 5 700 000                |
| Stadshypotek    | 0,710          | 2025-03-01                | 22 880 000               | 22 880 000               |
| Stadshypotek    |                |                           | 0                        | 22 940 000               |
| Stadshypotek    | 0,710          | 2024-01-30                | 42 600 000               | 45 000 000               |
| Nordea          | 0,330          | 2021-11-18                | 22 060 600               | 22 940 000               |
| Nordea          | 0,650          | 2022-10-19                | 37 195 000               | 37 195 000               |
| Nordea          | 0,390          | 2022-09-21                | 22 940 000               | 0                        |
| Kortfristig del |                |                           | -3 800 000               | -2 400 000               |
|                 |                |                           | <b>173 875 600</b>       | <b>179 936 186</b>       |

#### Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter omfattar även sådana som tidigare ställts för numera slutbetalda lån, men som ännu inte förts över till ägararkivet av långivaren.

|                    | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Företagsinteckning | 262 000 000        | 262 000 000        |
|                    | <b>262 000 000</b> | <b>262 000 000</b> |

#### Not 11 Övriga skulder

|      | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------|----------------|----------------|
| Moms | 601 837        | 546 372        |
|      | <b>601 837</b> | <b>546 372</b> |

#### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

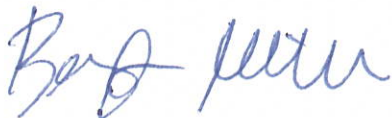
|                                         | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna utgiftsräntor                  | 138 620          | 116 000          |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror     | 3 285 614        | 3 255 992        |
| Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter | 233 000          | 246 000          |
| Revisionsarvoden                        | 30 000           | 50 000           |
| Övriga poster                           | 271 178          | 192 000          |
|                                         | <b>3 958 412</b> | <b>3 859 992</b> |

#### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efterårets slut.

**Underskrifter**

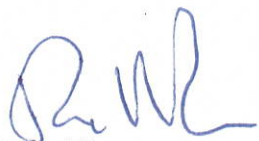
Stockholm 2021-03-08



Bengt Nilsson  
Ordförande



Eva Larsson



Rune Nilsson

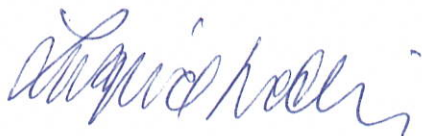


Anna-Lena McLellan



Anders Sällberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-10



Ingrid Svedin  
Auktoriserad revisor



Henry Bergström  
Stämmevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söder Torn

Org.nr 716405-5977

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söder Torn för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mitt uttalande. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag 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.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Söder Torn för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 10 mars 2021



Ingrid Svedin  
Auktoriserad revisor



Henry Bergström  
Stämnovald revisor