



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderhus



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i MALMÖ.

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

Styrelsen

Susanne From	Ordförande
Claes Eriksson	Ledamot
Johan Larsson	Ledamot
Ludvig Stoltz	Ledamot

Malin Bengtsson	Suppleant
Alice Danuta Holmström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Victor Nordenbris	Ordinarie Intern	Intern verksamhetsrevisor
Petra Bergström	Suppleant Intern	Intern verksamhetsrevisor

Valberedning

Claes Hyllienmark
Viktor Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ADVOKATEN 6	1939	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

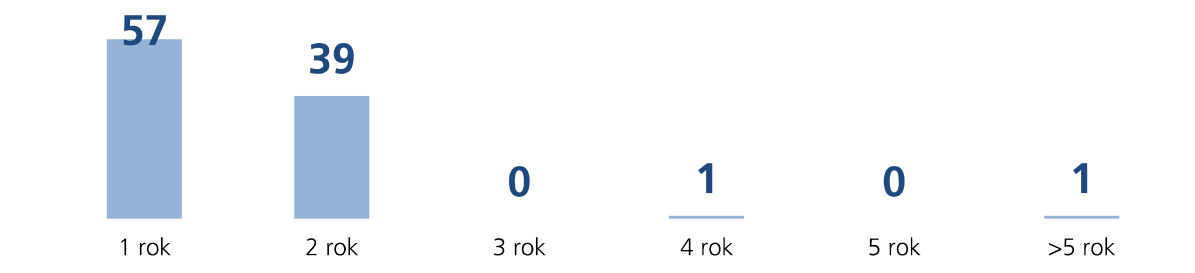
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 593 m², varav 4 985 m² utgör boyta och 608 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Glasögonmagasinet Dalaplan AB	404 m ²	20261231
Håkan Nilsson	22 m ²	20230131
Saeid Nejatollahi	22 m ²	20230831
Onestop Sverige AB	48 m ²	20241231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Miljöhus	Matavfall, restavfall, småel, lysrör, batterier och flera fraktioner för sortering av förpackningar
Takterasser	På taket finns två takterasser. Dessa kan bokas för privat användning.
Tvättstuga	Tvättstugan renoverades, byggnaden dränerades och nya trappor utvändigt 2016-2017

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Spolning av avlopp	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av elcentraler	2020-2021	Ombyggnation elcentraler 2021
Relining av liggande stam i källarplan	2020-2022	
Fasadrenovering, balkongplåt och takunderhåll	2021-2022	
OVK uppföljning	2022	
Byte av källardörrar	2022	
Grindar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning AB
Trapp- och tvättstugestädning	RentAv
Halkbekämpning och snöröjning	MAFAB
Snöröjning tak	Helléns Plåt
Klottersanering och tvättning av sopkärl och miljöhäus	Klottrets Fiende No 1
Brandskydd	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Bredband och telefoni	Telenor
Mattvätt	Berendsen
KabelTV	ComHem
Fjärrvärme, elnät	E-on
Service tvättutrustning	EP service
Avfallshantering	Ragn-Sells AB
El	Telge energi
Porttelefon	Telia
Vatten och avlopp	VA SYD
Hemsidan och e-post	Loopia

Föreningens ekonomi

Under 2021 är badrumslånen och kapitallånen avslutade. Med denna bakgrund samt eftersatt underhållsarbete har styrelsen beslutat att höja hyrorna med 4% årligen.

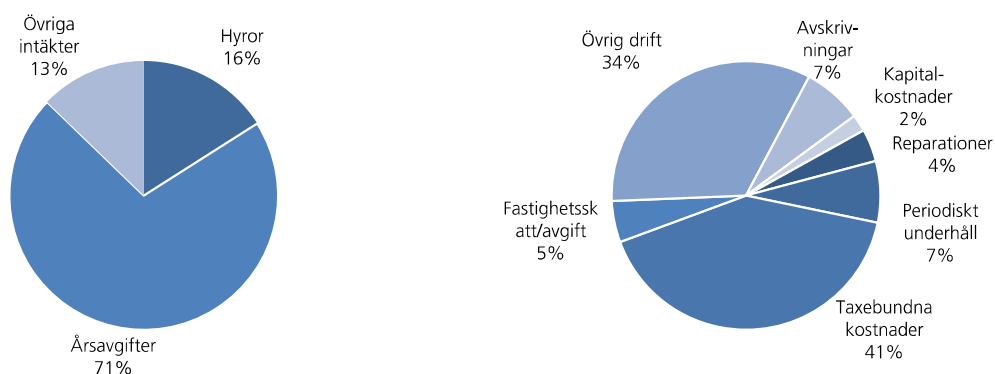
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 183 052	2 413 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 975 820	3 871 692
Finansiella intäkter	424	81
Ökning av kortfristiga skulder	0	88 864
	3 976 245	3 960 636
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 773 950	3 646 072
Finansiella kostnader	85 255	144 577
Ökning av kortfristiga fordringar	46 875	39 491
Minskning av långfristiga skulder	361 000	361 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 128	0
	4 270 208	4 191 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 889 089	2 183 052
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-293 963	-230 503

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2021 delges styrelsen information om att både ordförande och ytterligare en ledamot kommer att flytta inom kort. Med det beskedet blir styrelsen mycket ansträngd då resurserna halveras. Detta har resulterats i att b.l.a. att grindprojektet sätts på paus och de ledamöter som fortfarande är aktiva i styrelsen har varit tvungna att prioritera vilka ärenden som ska drivas.

Under 2021 valde styrelsen att genomföra årsmötet genom poströstning vilket var tillåtet de året.

Under året har nytt hyreskontrakt avtalats med Glasögonmagasinet. Beslut tog att Brf Söderhus investerar i sådana renoveringar som genererar värde för fastigheten.

Under året har nytt hyreskontrakt avtalats med OneStop anpassat till den verksamheten. AfricanShop är inte längre hyresgäster.

Avloppsjour har under året spolat våra rör och lämnar tre års garanti på detta arbete.

Efter uppkommen situation med ohyra i fastigheten lyckats begränsa skadan och sett över och tecknat en sådan försäkring med Anticimex.

Under 2021 är badrumslånen och kapitallånen avslutade. Med denna bakgrund samt eftersatt underhållsarbete har styrelsen beslutat att höja hyrorna med 4% årligen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st

Överlåtelser under året: 19 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	545	532	516
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 043	977	903	1 025
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 744	2 816	2 889	2 431
Elkostnad/m ² totalyta	82	68	83	79
Värmekostnad/m ² totalyta	147	126	122	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	52	43	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	26	22	17
Soliditet (%)	37	37	37	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-180	-220	-1 792	-292
Nettoomsättning (tkr)	3 789	3 585	3 628	3 553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 985 m² bostäder och 608 m² lokaler.

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	730 477	0	0	730 477
Uppskrivningsfond	21 298 907	-156 093	0	21 455 000
Fond för yttre underhåll	1 698 350	770 300	-303 315	1 231 365
S:a bundet eget kapital	23 727 734	614 207	-303 315	23 416 842
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 896 422	-614 207	83 037	-14 365 252
Årets resultat	-180 455	-180 455	220 278	-220 278
S:a ansamlad förlust	-15 076 877	-794 662	303 315	-14 585 530
S:a eget kapital	8 650 857	-180 455	0	8 831 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-180 455
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 282 215
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-770 300
överföring uppskrivningsfond byggnad	156 092
summa balanserat resultat	-15 076 878

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

308 857
-14 768 021

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 788 831	3 584 667
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 989	287 025
Summa rörelseintäkter		3 975 820	3 871 692

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 394 255	-3 234 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 463	-202 997
Personalkostnader	Not 6	-190 233	-208 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 495	-301 402
Summa rörelsekostnader		-4 071 445	-3 947 474

RÖRELSERESULTAT

-95 625 **-75 782**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		424	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 255	-144 577
Summa finansiella poster		-84 830	-144 496

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-180 455 **-220 278**

ÅRETS RESULTAT

-180 455 **-220 278**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	21 449 963	21 637 460
Inventarier	Not 9	0	109 998
Summa materiella anläggningstillgångar		21 449 963	21 747 458
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 449 963	21 747 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 493	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 009 525	2 259 106
Summa kortfristiga fordringar		2 012 018	2 259 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 012 018	2 259 106
SUMMA TILLGÅNGAR		23 461 982	24 006 565

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		21 298 907	21 455 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 698 350	1 231 365
Summa bundet eget kapital		23 727 734	23 416 842
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 896 422	-14 365 252
Årets resultat		-180 455	-220 278
Summa ansamlad förlust		-15 076 877	-14 585 530
SUMMA EGET KAPITAL		8 650 857	8 831 312
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	13 674 000
Summa långfristiga skulder		0	13 674 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 678 000	365 000
Leverantörsskulder		396 726	483 321
Skatteskulder		11 460	8 520
Övriga skulder		185 316	151 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	539 623	492 451
Summa kortfristiga skulder		14 811 125	1 501 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 461 982	24 006 565

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 357 748	2 245 268
Årsavgifter - Kapital	473 964	473 964
Hyror lokaler momspliktiga	634 313	594 118
Hyror förråd	2 220	0
Kabel-TV intäkter	53 544	53 544
Hyresrabatt	-25 632	-135 246
Vattenintäkter	0	3 750
Vattenintäkter moms	5 000	0
Vatten-/värmeintäkter	10 000	7 500
Elintäkter	0	152 066
Elintäkter moms	263 805	180 418
Avgift andrahandsuthyrning	13 801	9 213
Öresutjämning	69	73
	3 788 831	3 584 667

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga erhållna bidrag	0	39 437
	Övriga intäkter	186 989	247 588
		186 989	287 025
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	336 734	330 308
	Fastighetsskötsel beställning	6 715	8 914
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 183	18 608
	Snöröjning/sandning	47 839	0
	Städning entreprenad	172 172	182 136
	Städning enligt beställning	758	0
	Mattvätt/Hyrmattor	44 626	43 083
	Sotning	0	2 750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	45 468
	Bevakning	1 944	2 750
	Gemensamma utrymmen	361	0
	Sophantering	5 460	5 919
	Gård	1 425	5 686
	Serviceavtal	15 932	22 810
	Förbrukningsmateriel	29 677	9 990
	Störningsjour och larm	22 882	8 463
	Brandskydd	11 000	8 823
		712 708	695 707
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 195	0
	Lokaler	7 307	15 358
	Gemensamma utrymmen	0	3 102
	Tvättstuga	22 924	81 149
	Källare	0	3 215
	Entré/trapphus	0	1 956
	Lås	2 510	12 834
	VVS	79 990	6 391
	Värmeanläggning/undercentral	16 440	6 344
	Ventilation	11 995	9 534
	Elinstallationer	5 603	19 778
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 167
	Tak	0	17 478
	Fönster	1 937	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 083	46 628
		164 985	228 932
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	308 857	107 071
	VVS	0	65 341
	Värmeanläggning	0	130 903
		308 857	303 315
	Taxebundna kostnader		
	El	460 300	380 193
	Värme	821 863	701 994
	Vatten	275 249	291 312
	Sophämtning/renhållning	128 841	132 638
	Grovsopor	18 746	6 179
		1 704 999	1 512 315

Not 4 forts	2021	2020
Övriga driftkostnader		
Försäkring	84 231	79 463
Kabel-TV	60 152	59 130
Bredband	149 721	149 721
	294 103	288 313
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	208 602	205 662
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 394 255	3 234 244
Not 5	2021	2020
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Tele- och datakommunikation	13 113	11 964
Juridiska åtgärder	8 251	1 681
Inkassering avgift/hyra	8 066	4 500
Revisionsarvode extern revisor	16 500	22 612
Föreningskostnader	660	12 391
Fritids- och trivselkostnader	0	1 000
Förvaltningsarvode	122 331	119 722
Administration	12 304	9 783
Korttidsinventarier	0	3 348
Konsultarvode	0	6 845
Tidningar facklitteratur	448	1 442
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 790	7 710
	189 463	202 997
Not 6	2021	2020
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	146 319	160 750
Sociala kostnader	43 914	48 081
	190 233	208 831
Not 7	2021	2020
AVSKRIVNINGAR		
Förbättringar	31 404	31 404
Uppskrivning byggnad	156 093	160 000
Inventarier	109 998	109 998
	297 495	301 402

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 719 732	29 719 732
	Utgående anskaffningsvärde	29 719 732	29 719 732
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	7 992 000	7 992 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-156 093	-160 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 280 000	-1 120 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 555 907	6 712 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 794 272	-14 762 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 404	-31 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 825 676	-14 794 272
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 449 963	21 637 460
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 423 000	14 423 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 839 000	36 839 000
	Taxeringsvärde mark	26 549 000	26 549 000
		63 388 000	63 388 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 800 000	58 800 000
	Lokaler	4 588 000	4 588 000
		63 388 000	63 388 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 009 158	1 009 158
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 009 158	1 009 158
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-899 160	-789 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 998	-109 998
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 009 158	-899 160
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	109 998
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	120 436	76 054
	Klientmedel hos SBC	1 240 959	2 183 052
	Räntekonto hos SBC	648 130	0
		2 009 525	2 259 106

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 231 365	1 920 065
	Reservering enligt stadgar	770 300	770 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-303 315	-1 459 000
	Vid årets slut	1 698 350	1 231 365

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31		
	Nordea	0,538 %	2 370 000	2 435 000	2022-11-25
	Nordea	0,640 %	5 654 000	5 802 000	2022-09-19
	Nordea	0,600 %	5 654 000	5 802 000	2022-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut		13 678 000	14 039 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 678 000	-365 000	
			0	13 674 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 873 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 474 000	14 474 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	129 800	75 543
	Sociala avgifter	40 200	23 735
	Ränta	4 139	4 699
	Avgifter och hyror	351 501	388 474
	Snöröjning	13 982	0
		539 622	492 451

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Räddningstjänsten Syd har under Q1 2022 gjort en tillsyn. Resultatet av denna tillsyn är att föreningen måste vidta större åtgärder för att förbättra brandsäkerheten i fastigheten.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2022

Susanne From
Ordförande

Claes Eriksson
Ledamot

Johan Larsson
Ledamot

Ludvig Stoltz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Erik Mauritzson
Extern revisor

Victor Nordenbris
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderhus, org.nr 746000-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhus för år 2021.

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 december 2021 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.

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 *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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller äsidossättande 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 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 föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 av för Brf Söderhus för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Victor Nordenbris
Föreningsvald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se