



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2032.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 Ann-Charlott From	Ordförande
Maja Filippa Alexandersson	Ledamot
Sadiye Altundal	Ledamot
Johan Andreas Larsson	Ledamot

Malin Bengtsson	Suppleant
Alice Holmström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Celeste Beljaew	Ordinarie Intern	Verksamhetsrevisor
Arber Basha	Suppleant Intern	Verksamhetsrevisorsuppleant

Valberedning

Birgit Emilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

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.

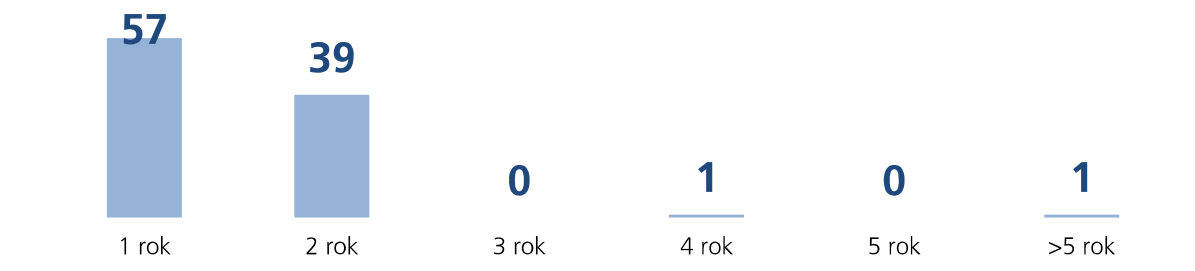
Värdeåret är 1939.

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
Takterrasser	På taket finns två takterrasser. 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 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av källardörrar	2022	
Omfattande översyn av brandskyddet i fastigheten	2022	Brandsäkrat källare och vind
Spolning av avlopp	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av elcentraler	2020-2021	Ombyggnation elcentraler 2021
Relining av liggande stam i källarplan	2020-2022	
OVK uppföljning	2023	
Brunnar	2024	Spolning/filmning
Fasadrenovering	2025	

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	Bredablick Förvaltning AB
Snöröjning tak	Helléns Plåt
Klottersanering och tvättning av sopkärl och miljöhus	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

Föreningen har i grunden en god ekonomi. Brf Söderhus är lågt belånad och äger marken.

Rådande ekonomiska läge, både i Sverige och globalt, ger signaler att föreningen bör se över sina löpande kostnader samt avgifter.

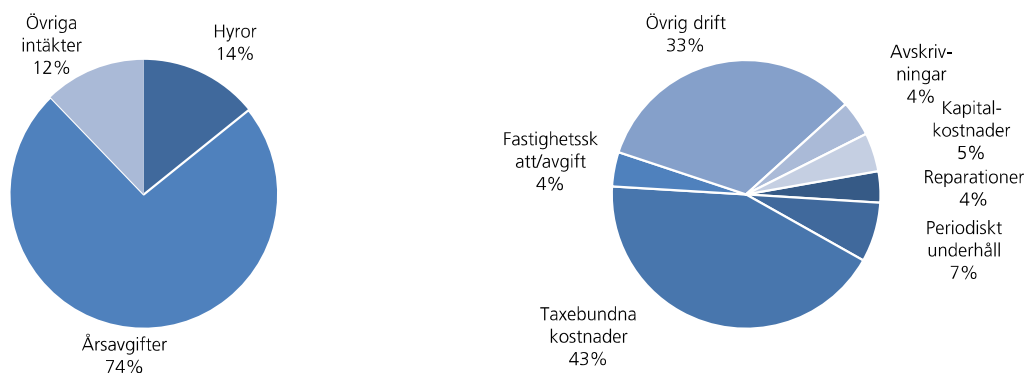
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 889 089	2 183 052
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 333 388	3 975 820
Finansiella intäkter	2 445	424
	3 335 834	3 976 245
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 048 132	3 773 950
Finansiella kostnader	204 193	85 255
Ökning av kortfristiga fordringar	11 042	46 875
Minskning av långfristiga skulder	361 000	361 000
Minskning av kortfristiga skulder	162 599	3 128
	4 786 966	4 270 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	437 957	1 889 089
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 451 132	-293 963

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har noggrant följt utvecklingen av det ekonomiska läget som har förändrats väsentligt under året.

Styrelsen har därmed fått anpassa avgifterna efter det nya ekonomiska läget, bl.a. räntehöjningar för förenings lån, energipriserna samt ökade kostnader för vårt löpande underhåll.

Med tanke på det rådandet läget har styrelsen valt att anpassa och prioritera om i vår underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	492	568	545	532
Hyror/m ² hyresrättsyta	778	1 043	977	903
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 671	2 744	2 816	2 889
Elkostnad/m ² totalyta	111	82	68	83
Värmekostnad/m ² totalyta	153	147	126	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	49	52	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	15	26	22
Soliditet (%)	35	37	37	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 104	-180	-220	-1 792
Nettoomsättning (tkr)	3 325	3 789	3 585	3 628

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	21 142 814	-156 093	0	21 298 907
Fond för yttre underhåll	2 531 966	1 142 473	-308 857	1 698 350
S:a bundet eget kapital	24 405 257	986 380	-308 857	23 727 734
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 754 400	-986 380	128 402	-14 896 422
Årets resultat	-1 103 988	-1 103 988	180 455	-180 455
S:a fritt eget kapital	-16 858 388	-2 090 368	308 857	-15 076 877
S:a eget kapital	7 546 869	-1 103 988	0	8 650 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 103 988
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 611 927
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 142 473
summa balanserat resultat	-16 858 388

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

316 112
-16 542 276

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	3 325 330	3 788 831
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 058	186 989
Summa rörelseintäkter		3 333 388	3 975 820

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 588 829	-3 394 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 841	-189 463
Personalkostnader	Not 6	-186 461	-190 233
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-187 497	-297 495
Summa rörelsekostnader		-4 235 629	-4 071 445

RÖRELSERESULTAT**-902 240** **-95 625****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 445	424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 193	-85 255
Summa finansiella poster		-201 748	-84 830

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 103 988** **-180 455****ÅRETS RESULTAT****-1 103 988** **-180 455**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	21 262 467	21 449 963
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 262 467	21 449 963
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 262 467	21 449 963
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 259	2 493
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	539 669	2 009 525
Summa kortfristiga fordringar		571 928	2 012 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		571 928	2 012 018
SUMMA TILLGÅNGAR		21 834 395	23 461 982

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		21 142 814	21 298 907
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 531 966	1 698 350
Summa bundet eget kapital		24 405 257	23 727 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 754 400	-14 896 422
Årets resultat		-1 103 988	-180 455
Summa fritt eget kapital		-16 858 388	-15 076 877
SUMMA EGET KAPITAL		7 546 869	8 650 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 358 000	0
Summa långfristiga skulder		5 358 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	7 959 000	13 678 000
Leverantörsskulder		208 524	396 726
Skatteskulder		0	11 460
Övriga skulder		169 053	185 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	592 949	539 623
Summa kortfristiga skulder		8 929 526	14 811 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 834 395	23 461 982

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskrivet	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 452 059	2 357 748
Årsavgifter - Kapital	766	473 964
Hyror lokaler momspliktiga	472 800	634 313
Hyror förråd	1 800	2 220
Kabel-TV intäkter	53 544	53 544
Hysesrabatt	0	-25 632
Vattenintäkter moms	0	5 000
Vatten-/värmeintäkter	0	10 000
Elintäkter moms	303 735	263 805
Överlåtelse/pantsättning	24 392	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 225	13 801
Öresutjämning	9	69
	3 325 330	3 788 831

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	8 058	186 989
	8 058	186 989

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	259 623	336 734
	Fastighetsskötsel beställning	12 310	6 715
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 278	15 183
	Snöröjning/sandning	32 351	47 839
	Städning entreprenad	174 583	172 172
	Städning enligt beställning	0	758
	Mattvätt/Hyrmattor	51 006	44 626
	Myndighetstillsyn	8 340	0
	Bevakning	0	1 944
	Gemensamma utrymmen	0	361
	Sophantering	3 746	5 460
	Gård	7 899	1 425
	Serviceavtal	22 740	15 932
	Förbrukningsmateriel	62 864	29 677
	Störningsjour och larm	15 855	22 882
	Brandskydd	47 199	11 000
		709 795	712 708
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 195
	Lokaler	0	7 307
	Tvättstuga	42 521	22 924
	Entré/trapphus	11 306	0
	Lås	24 713	2 510
	VVS	10 818	79 990
	Värmeanläggning/undercentral	55 035	16 440
	Ventilation	4 406	11 995
	Elinstallationer	0	5 603
	Fönster	3 720	1 937
	Balkonger/altaner	2 475	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 406	10 083
		165 401	164 985
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	102 292	308 857
	Gemensamma utrymmen	77 808	0
	Entré/trapphus	136 012	0
		316 112	308 857
	Taxebundna kostnader		
	El	619 011	460 300
	Värme	855 665	821 863
	Vatten	287 037	275 249
	Sophämtning/renhållning	140 864	128 841
	Grovsopor	0	18 746
		1 902 577	1 704 999
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 815	84 231
	Kabel-TV	62 953	60 152
	Bredband	153 736	149 721
		308 503	294 103
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	186 442	208 602
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 588 829	3 394 255

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 417	0
	Tele- och datakommunikation	14 266	13 113
	Juridiska åtgärder	12 375	8 251
	Inkassering avgift/hyra	9 645	8 066
	Revisionsarvode extern revisor	18 089	16 500
	Föreningskostnader	9 540	660
	Förvaltningsarvode	125 015	122 331
	Administration	42 307	12 304
	Konsultarvode	39 503	0
	Tidningar facklitteratur	685	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 790
		272 841	189 463
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 728	146 319
	Sociala kostnader	41 733	43 914
		186 461	190 233
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	31 404	31 404
	Uppskrivning byggnad	156 093	156 093
	Inventarier	0	109 998
		187 497	297 495

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-156 093
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 436 093	-1 280 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 399 814	6 555 907
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 825 676	-14 794 272
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 404	-31 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 857 080	-14 825 676
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 262 467	21 449 963
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 423 000	14 423 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 426 000	36 839 000
	Taxeringsvärde mark	35 332 000	26 549 000
		82 758 000	63 388 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	58 800 000
	Lokaler	3 758 000	4 588 000
		82 758 000	63 388 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-1 009 158	-899 160
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-109 998
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 009 158	-1 009 158
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	90 209	120 436
	Skattefordran	11 503	0
	Klientmedel hos SBC	435 719	1 240 959
	Räntekonto hos SBC	2 238	648 130
		539 669	2 009 525

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 698 350	1 231 365
	Reservering enligt stadgar	1 142 473	770 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-308 857	-303 315
	Vid årets slut	2 531 966	1 698 350

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	2,916 %	2 305 000	2 370 000
	Nordea	3,610 %	5 506 000	5 654 000
	Nordea	4,110 %	5 506 000	5 654 000
	Summa skulder till kreditinstitut		13 317 000	13 678 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 959 000	-13 678 000
			5 358 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 512 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 474 000	14 474 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	138 000	129 800
	Sociala avgifter	43 359	40 200
	Ränta	12 799	4 139
	Avgifter och hyror	386 843	351 501
	Snöröjning	11 947	13 982
		592 948	539 622

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I samråd med vår ekonomiska rådgivare på SBC har styrelsen som ett första steg tagit beslutet att avsevärt höja avgifterna för 2023.

Styrelsen följer noga utvecklingen föreningens ekonomi samt ser över löpande kostnader och ser vilka besparingar som initialt kan göras.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2023

Susanne Ann-Charlott From
Ordförande

Maja Filippa Alexandersson
Ledamot

Sadiye Altundal
Ledamot

Johan Andreas Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Celeste Beljaew
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 2022.

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 2022 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 äsidosättande 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 2022 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att

ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Anmärkningar

Föreningen har under året haft väsentliga dröjsmål gällande redovisning av sociala avgifter, källskatt samt mervärdesskatt.

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 6 kap. 9 § Lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Celeste Beljaew
Föreningsvald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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