

2018

Årsredovisning
Brf Söderhus

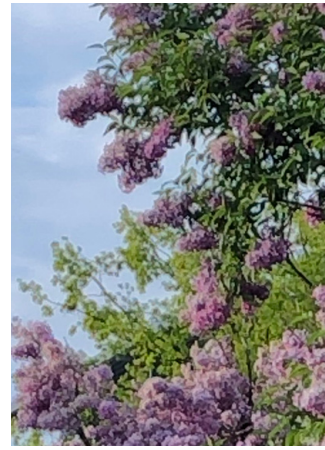


Foto: Claes Eriksson/
Roland Sahfling

Ståtligt komplex kommer på Söder

Helt kvarter bebygges för 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 av 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.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in. 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. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. 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.

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2038.
- 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 2012-04-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marie Rebecca Aveling	Ledamot
Jane Malin Bengtsson	Ledamot
Claes Erik Eriksson	Ledamot
Mojgan Saeideh Sadeghi	Ledamot
Bernt Rune Roland Sahrling	Ledamot

Alexander Erik Juul Størner	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

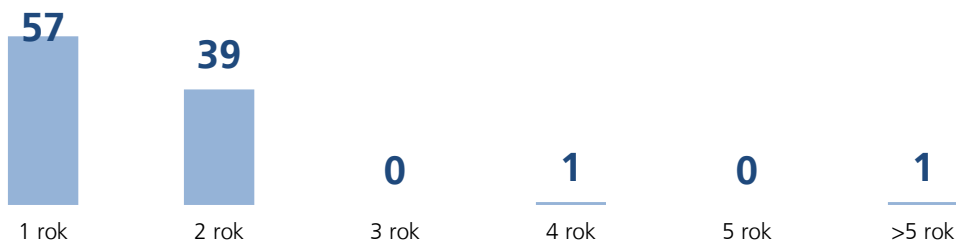
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 593 m², varav 4 985 m² utgör lägenhetsyta 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	20190930
Malmsko AB	160 m ²	20190930
Håkan Nilsson	22 m ²	20200131
Saeid Nejatollahi	22 m ²	20190831

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Tvättstugan är nyligen helrenoverad.
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.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte Glasögonmagasinet	2018
Renovering av ekportar, totalt 4 stycken	2018
Relining av samlingsledning	2018
Duvsäkring av alla trappbalkonger	2018 - 2019
Brandtätning av gamla sopnedkast	2018
Brandtätning av rör genomföringar i brandcellsgränser	2018

Planerat underhåll	År
Optimering, injustering och byte av fjärrvärmväxlare	2015-2019
Nytt FTX ventilationsaggregat hos Glasögonmagasinet	2019
Relining av liggande stam i källarplan	2020
Fasadrenovering, balkongplåt och takunderhåll	2020-2022

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 miljöhus	Klottrets Fiende No 1
Brandskydd	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Bredband och telefoni	Bredbandsbolaget
Mattvätt	Berendsen
Kabel-TV	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	Advania

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med låga kostnader och en låg belåningsgrad. Våra gemensamma årsavgifter ger ett överskott när regelbundna kostnader medräknats.

Föreningen har tillsammans med SBC arbetat fram en 20-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet, samt en 10-årsbudget.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

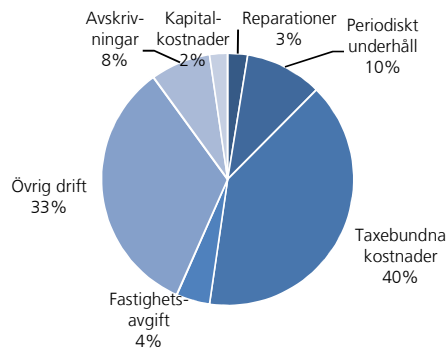
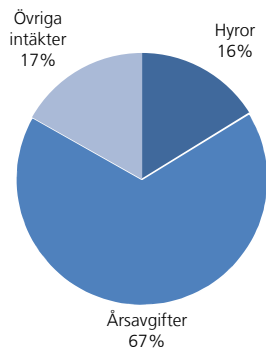
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 428 011	1 663 247
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 838 630	3 727 616
Finansiella intäkter	81	1 040
Minskning kortfristiga fordringar	2 187	11 587
Ökning av långfristiga skulder	0	1 848 000
Ökning av kortfristiga skulder	477 951	0
	4 318 849	5 588 243
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 718 274	5 448 482
Finansiella kostnader	95 630	83 302
Minskning av långfristiga skulder	272 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	291 696
	4 085 904	5 823 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 660 956	1 428 011
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	232 945	-235 236

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi låtit relina samlingsledning under mark. Bytt skyltfönster hos Glasögonmagasinet. Renoverat ekportarna trappa C och G samt miljöhusets dörrar. Nya buskar planterade runt fontänen. Duvsäkrat alla trappbalkonger men kampen mot duvorna fortsätter under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	499	499	509
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 025	1 020	999	1 065
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 431	2 486	2 115	1 750
Elkostnad/m ² totalyta	79	65	64	66
Värmekostnad/m ² totalyta	153	146	142	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	43	39	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	15	42	60
Soliditet (%)	45	46	54	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-292	-2 120	-1 358	525
Nettoomsättning (tkr)	3 553	3 475	3 477	3 415

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	21 455 000	-160 000	0	21 615 000
Fond för yttre underhåll	1 555 647	770 300	-2 176 453	2 961 800
S:a bundet eget kapital	23 741 124	610 300	-2 176 453	25 307 277
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 605 347	-610 300	56 100	-12 051 147
Årets resultat	-292 418	-292 418	2 120 353	-2 120 353
S:a ansamlad förlust	-12 897 765	-902 718	2 176 453	-14 171 500
S:a eget kapital	10 843 359	-292 418	0	11 135 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-292 418
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 995 047
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-770 300
upplösning av uppskrivningsfond	160 000
summa balanserat resultat	-12 897 765

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	405 882
att i ny räkning överförs	-12 491 883

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 553 100	3 475 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	285 530	252 456
Summa rörelseintäkter		3 838 630	3 727 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 390 937	-5 072 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 495	-230 238
Personalkostnader	Not 6	-149 842	-145 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 225	-317 225
Summa rörelsekostnader		-4 035 499	-5 765 707
RÖRELSERESULTAT		-196 870	-2 038 091
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	1 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 630	-83 302
Summa finansiella poster		-95 549	-82 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-292 418	-2 120 353
ÅRETS RESULTAT		-292 418	-2 120 353

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 020 268	22 211 671
Inventarier	Not 9	337 049	462 871
Summa materiella anläggningstillgångar		22 357 317	22 674 542
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 357 317	22 674 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 357 173	1 178 183
Summa kortfristiga fordringar		1 357 173	1 178 183
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		358 414	306 646
Summa kassa och bank		358 414	306 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 715 587	1 484 829
SUMMA TILLGÅNGAR		24 072 904	24 159 371

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		21 455 000	21 615 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 555 647	2 961 800
Summa bundet eget kapital		23 741 124	25 307 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 605 347	-12 051 147
Årets resultat		-292 418	-2 120 353
Summa fritt eget kapital		-12 897 765	-14 171 500
SUMMA EGET KAPITAL		10 843 359	11 135 777
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 848 000	12 140 000
Summa långfristiga skulder		11 848 000	12 140 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	272 000	252 000
Leverantörsskulder		681 960	265 546
Övriga skulder		69 253	46 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	358 332	319 232
Summa kortfristiga skulder		1 381 545	883 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 072 904	24 159 371

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 096 026	2 015 410
Årsavgifter - Kapital	473 964	473 964
Hyror lokaler momspliktiga	623 062	620 086
Kabel-TV intäkter	53 544	53 544
Elintäkter	193 632	197 139
Elintäkter moms	112 664	115 056
Öresutjämning	208	-39
	3 553 100	3 475 160

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	285 530	252 456
	285 530	252 456

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	316 446	311 955
	Fastighetsskötsel beställning	3 728	60 637
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 126	25 954
	Snöröjning/sandning	61 863	69 963
	Städning entreprenad	151 996	142 910
	Städning enligt beställning	2 787	0
	Mattvätt/Hyrmattor	37 438	30 909
	Sophantering	6 572	4 618
	Gård	3 802	3 587
	Serviceavtal	26 917	34 527
	Förbrukningsmateriel	69 716	60 568
	Störningsjour och larm	16 762	15 547
	Brandskydd	74 085	11 013
		779 239	772 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 802	14 795
	Brf Lägenheter	7 969	0
	Lokaler	28 766	12 411
	Tvättstuga	6 701	14 928
	Entré/trapphus	0	12 711
	Lås	6 156	17 484
	VVS	11 405	22 375
	Värmeanläggning/undercentral	5 005	5 720
	Ventilation	0	3 950
	Elinstallationer	0	15 278
	Hiss	22 642	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 267
	Skador/klotter/skadegörelse	2 870	13 891
	Vattenskada	7 945	0
		104 261	144 811
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	278 461	1 048 079
	Lokaler	63 000	0
	Tvättstuga	0	97 759
	Entré/trapphus	0	107 069
	VVS	46 088	0
	Elinstallationer	0	183 338
	Huskropp utvändigt	0	244 450
	Mark/gård/utemiljö	18 334	495 759
		405 882	2 176 454
	Taxebundna kostnader		
	El	439 300	362 617
	Värme	853 534	817 509
	Vatten	241 369	242 521
	Sophämtning/renhållning	110 477	107 235
	Grovsopor	3 353	0
		1 648 033	1 529 882
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 087	67 921
	Kabel-TV	56 808	55 939
	Bredband	149 721	150 419
		276 615	274 279
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	176 906	174 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 390 937	5 072 367

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	14 911	13 446
	Inkassering avgift/hyra	2 947	2 116
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 112	19 556
	Föreningskostnader	13 373	31 271
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	6 281
	Förvaltningsarvode	114 299	111 010
	Administration	5 449	16 073
	Konsultarvode	0	19 798
	Tidningar facklitteratur	994	3 417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 410	7 270
		177 495	230 238

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	114 000	111 000
	Sociala kostnader	35 842	34 876
		149 842	145 876

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	31 404	31 404
	Uppskrivning byggnad	160 000	160 000
	Inventarier	125 821	125 821
		317 225	317 225

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 719 732	29 719 732
	Utgående anskaffningsvärde	29 719 732	29 719 732
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	7 992 000	7 992 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-800 000	-640 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	7 032 000	7 192 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 700 061	-14 668 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 404	-31 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 731 465	-14 700 061
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 020 268	22 211 671
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade 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
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-546 287	-420 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 821	-125 821
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-672 108	-546 287
	Redovisat restvärde vid årets slut	337 050	462 871
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	34 395	34 395
	Skattefordran	20 236	22 392
	Klientmedel hos SBC	1 302 542	1 121 396
		1 357 173	1 178 183

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 961 800	3 634 672
	Reservering enligt stadgar	770 300	770 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 176 453	-1 443 172
	Vid årets slut	1 555 647	2 961 800

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,806 %	5 970 000	5 970 000	2019-11-29
	Nordea	0,710 %	2 000 000	2 000 000	2020-10-26
	Nordea	0,989 %	1 680 000	1 900 000	2019-06-20
	Nordea	0,978 %	2 470 000	2 522 000	2019-09-17
	Summa skulder till kreditinstitut		12 120 000	12 392 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-272 000	-252 000	
			11 848 000	12 140 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 760 000 kr.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 531 000	12 531 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	10 746	12 746
	Sociala avgifter	3 400	4 005
	Ränta	8 520	6 455
	Avgifter och hyror	335 666	296 026
		358 332	319 232

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fjärrvärmväxlarbyte samt injustering av samtliga lägenheter och butiker med EB-metoden under sommaren. Ventilationsrensning av frånluftskanaler sker i samtid. Ny energideklaration klar februari 2019. Vi arbetar vidare med åtgärder mot duvor.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 5/4 2019



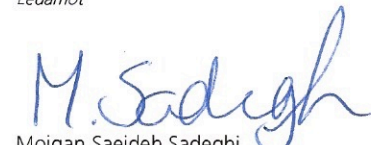
Marie-Rebecca Aveling
Ledamot



Jane Malin Bengtsson
Ledamot



Claes Erik Eriksson
Ledamot



Mojgan Saeideh Sadeghi
Ledamot



Bernt Rune Roland Sahrling
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2019
Ernst & Young AP



Erik Mauritzson
Extern 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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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.

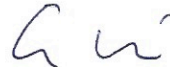
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Anmärkning

Föreningens stämmoprotokoll har inte färdigställts så att det har kunnat tillhandahållas för medlemmarna inom den, i stadgarnas §34, stipulerade tidsperioden om tre veckor.

Malmö den 12/5 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad 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 som likvida medel och kortfristiga fordringar.

Föreningens skulder består av långfristiga skulder, t ex fastighetslån och kortfristiga som 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 av förhållande till de totala tillgångarna, som 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 styresens 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.

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!