



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderhus

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhus

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 2012-04-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jane Malin Bengtsson	Ledamot
Claes Erik Eriksson	Ledamot
Bernt Rune Roland Sahrting	Ledamot

Marie Rebecca Aveling	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes Erik Eriksson och Bernt Rune Roland Sahrting.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Sonja Wahlstedt
Susanne From

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03.

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.

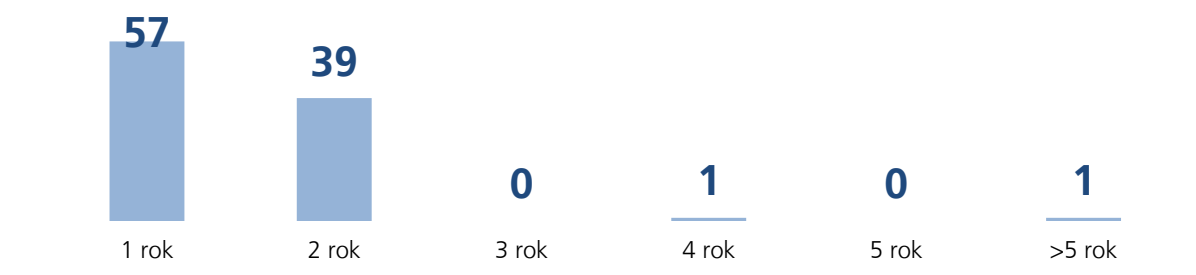
Värdeåret är 1939.

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 2036.

Underhållsplanen uppdaterades i Januari 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Dränering, lagning av betongtrappor och stödmur vid tvättstuga	2017
Tvättstuga	2016 - 2017
Planerat underhåll	År
Optimering och reparationer av värmesystemet	2015-2018
Relining av liggande stam i källarplan	2018-2020
Fasadrenovering inkl. tak	2019

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

Brf Söderhus har en stabil ekonomi med låga kostnader, och en bra belåning. Våra gemensamma årsavgifter ger en positiv cashflow över tid när regelbundna driftskostnader och övriga kostnader medräknats.

För att möta det inkomstbortfall som slutbetalningen av badrumslånen innebär 2022-2023 kommer vi de närmaste åren att öka årsavgifterna med 3-5 procent årligen.

Föreningen har tillsammans med SBC arbetat fram en 10-årsbudget och en 20-årig underhållsplan.

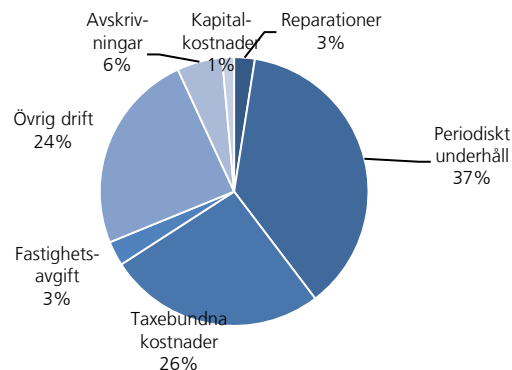
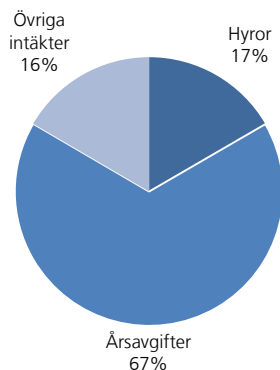
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 663 247	1 931 460
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 727 616	3 764 649
Finansiella intäkter	1 040	775
Minskning kortfristiga fordringar	11 587	8 564
Ökning av långfristiga skulder	1 848 000	1 987 247
Ökning av kortfristiga skulder	0	96 366
	5 588 243	5 857 601
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 448 482	4 714 121
Finansiella kostnader	83 302	233 626
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 178 066
Minskning av kortfristiga skulder	291 696	0
	5 823 479	6 125 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 428 011	1 663 247
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-235 236	-268 212

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tvättstugebyggnaden dränerats och avloppsrör i marken intill har renoverats. I samband med det arbetet har också en ny trappa med räcke uppförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	499	509	492
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 020	999	1 065	1 046
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 486	2 115	1 750	1 750
Elkostnad/m ² totalyta	65	64	66	61
Värmekostnad/m ² totalyta	146	142	139	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	39	36	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	42	60	76
Soliditet (%)	46	54	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 120	-1 358	525	401
Nettoomsättning (tkr)	3 475	3 477	3 415	3 369

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	21 615 000	-160 000	0	21 775 000
Fond för yttre underhåll	2 961 800	770 300	-1 443 172	3 634 672
S:a bundet eget kapital	25 307 277	610 300	-1 443 172	26 140 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 051 147	-610 300	85 025	-11 525 872
Årets resultat	-2 120 353	-2 120 353	1 358 147	-1 358 147
S:a ansamlad förlust	-14 171 500	-2 730 653	1 443 172	-12 884 019
S:a eget kapital	11 135 777	-2 120 353	0	13 256 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 120 353
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 440 847
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-770 300
Upplösning av uppskrivningsfond	160 000
summa balanserat resultat	-14 171 500

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	2 176 453
	-11 995 047

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 475 160	3 476 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	252 456	287 916
Summa rörelseintäkter		3 727 616	3 764 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 072 367	-4 239 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 238	-321 204
Personalkostnader	Not 6	-145 876	-153 076
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-317 225	-175 823
Summa rörelsekostnader		-5 765 707	-4 889 944
RÖRELSERESULTAT		-2 038 091	-1 125 295
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 040	775
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 302	-233 626
Summa finansiella poster		-82 262	-232 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 120 353	-1 358 147
ÅRETS RESULTAT		-2 120 353	-1 358 147

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 211 671	22 403 075
Maskiner och inventarier	Not 9	462 871	588 692
Summa materiella anläggningstillgångar		22 674 542	22 991 767
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 674 542	22 991 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 178 183	1 709 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	22 367
Summa kortfristiga fordringar		1 178 183	1 731 652
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		306 646	1
Summa kassa och bank		306 646	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 484 829	1 731 652
SUMMA TILLGÅNGAR		24 159 371	24 723 420

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		21 615 000	21 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 961 800	3 634 672
Summa bundet eget kapital		25 307 277	26 140 149
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 051 147	-11 525 872
Årets resultat		-2 120 353	-1 358 147
Summa fritt eget kapital		-14 171 500	-12 884 019
SUMMA EGET KAPITAL		11 135 777	13 256 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 140 000	10 490 000
Summa långfristiga skulder		12 140 000	10 490 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	252 000	54 000
Leverantörsskulder		265 546	491 263
Övriga skulder		46 816	27 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	319 232	404 125
Summa kortfristiga skulder		883 594	977 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 159 371	24 723 420

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 015 410	2 014 173
Årsavgifter - Kapital	473 964	473 638
Hyror lokaler momspliktiga	620 086	607 346
Kabel-TV intäkter	53 544	53 498
Elintäkter	197 139	202 043
Elintäkter moms	115 056	125 976
Öresutjämning	-39	59
	3 475 160	3 476 733

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	252 456	287 916
	252 456	287 916

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	311 955	321 025
	Fastighetsskötsel beställning	60 637	32 089
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 954	0
	Snöröjning/sandning	69 963	65 221
	Städning entreprenad	142 910	136 637
	Mattvätt/Hyrmattor	30 909	26 048
	Bevakning	0	10 265
	Gemensamma utrymmen	0	12 113
	Sophantering	4 618	0
	Gård	3 587	963
	Serviceavtal	34 527	16 149
	Förbrukningsmateriel	60 568	3 087
	Störningsjour och larm	15 547	10 491
	Brandskydd	11 013	17 752
		772 191	651 840
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 795	16 672
	Lokaler	12 411	32 847
	Tvättstuga	14 928	0
	Sophantering/återvinning	0	7 354
	Entré/trapphus	12 711	50 733
	Lås	17 484	17 901
	VVS	22 375	29 696
	Värmeanläggning/undercentral	5 720	11 062
	Ventilation	3 950	12 963
	Elinstallationer	15 278	0
	Mark/gård/utemiljö	11 267	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 891	24 434
		144 811	203 661
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 048 079	152 781
	Tvättstuga	97 759	1 069 425
	Entré/trapphus	107 069	36 423
	VVS	0	68 568
	Värmeanläggning	0	76 000
	Ventilation	0	39 975
	Elinstallationer	183 338	0
	Huskropp utvändigt	244 450	0
	Mark/gård/utemiljö	495 759	0
		2 176 454	1 443 172
	Taxebundna kostnader		
	El	362 617	355 479
	Värme	817 509	792 592
	Vatten	242 521	217 704
	Sophämtning/renhållning	107 235	105 844
		1 529 882	1 471 618
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 921	66 555
	Kabel-TV	55 939	55 037
	Bredband	150 419	177 813
		274 279	299 405
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	174 750	170 144
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 072 367	4 239 840

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	13 446	13 279
	Juridiska åtgärder	0	50 330
	Inkassering avgift/hyra	2 116	2 975
	Hyresförluster	1	47
	Revisionsarvode extern revisor	19 556	14 667
	Föreningskostnader	31 271	6 919
	Fritids- och trivselkostnader	6 281	3 650
	Förvaltningsarvode	111 010	185 042
	Förvaltningsarvoden övriga	0	16 440
	Administration	16 073	20 586
	Konsultarvode	19 798	0
	Tidningar facklitteratur	3 417	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 270	7 270
		230 238	321 204

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 000	119 182
	Sociala kostnader	34 876	33 894
		145 876	153 076

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Förbättringar	31 404	0
	Uppskrivning byggnad	160 000	160 000
	Inventarier	125 821	15 823
		317 225	175 823

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 719 732	29 091 657
	Nyanskaffningar	0	628 075
	Utgående anskaffningsvärde	29 719 732	29 719 732
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	7 992 000	7 992 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-640 000	-480 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	7 192 000	7 352 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 668 657	-14 668 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-191 404	-160 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 860 061	-14 828 657
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 211 671	22 403 075
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 009 158	459 167
	Nyanskaffningar	0	549 991
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 009 158	1 009 158
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-420 466	-404 643
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 821	-15 823
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-546 287	-420 466
	Redovisat restvärde vid årets slut	462 871	588 692
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	34 395	19 044
	Skattefordran	22 392	26 998
	Klientmedel hos SBC	1 121 396	1 663 247
		1 178 183	1 709 289

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Snöröjning/sandning	0	22 367
		0	22 367

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 634 672	2 852 672
	Reservering enligt stadgar	770 300	840 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 443 172	-58 000
	Vid årets slut	2 961 800	3 634 672

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,750 %	5 970 000	5 970 000	2018-08-30
	Nordea	0,670 %	2 000 000	2 000 000	2018-10-25
	Nordea	0,780 %	2 522 000	2 574 000	2018-09-17
	Nordea	0,692 %	1 900 000	0	2018-06-20
	Summa skulder till kreditinstitut		12 392 000	10 544 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-252 000	-54 000	
			12 140 000	10 490 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 132 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 531 000	12 323 600

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	12 746	79 496
	Sociala avgifter	4 005	24 978
	Ränta	6 455	6 126
	Avgifter och hyror	296 026	293 525
		319 232	404 125

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2018 planerar styrelsen att utföra extraordinära åtgärder för att komma tillrätta med fuktproblemen i byggnaden. Vi kommer också att se över fasaden och utföra renovering av fogarna mm. I värmecentralen kommer byte av fjärrvärmeväxlare att ske. I samband med detta byte av stamreglerventiler, nya termostatventiler i lägenheter och injustering av hela systemet. Relining av avloppets samlingsledning kommer att utföras.

I övrigt följer vi den underhållsplan som arbetats fram.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 16 / 5 2018


Jane Malin Bengtsson
Ledamot


Claes Erik Eriksson
Ledamot


Bernt Rune Roland Sahrling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2018


Erik Mauritzson
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhus för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17 maj 2018



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor