

2019

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Söderhus



Föreningens tillkomst.

Den 26 oktober 1938 sammanträdde några intresserade personer tillsammans med Malmö Byggnadsgilles styrelse för bildandet av en bostadsrättsförening. De närvarande beslutade att för uppförande av en fastighet inköpa kvarteret Advokaten i Pildammstaden för en summa av 206,000 kr. Taxeringsvärdet på tomten belöpte sig till 141,000 kr.

Efter ritningar, uppgjorda av arkitekt Clas Almquist, träffades avtal om uppförande av fastigheten för en entre-

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.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderhus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

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 har sitt säte i MALMÖ.

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

Styrelsen

Bernt Rune Roland Sahrling	Ordförande
Jane Malin Bengtsson	Ledamot
Claes Erik Eriksson	Ledamot
Susanne From	Ledamot

Arnela Cenanovic	Suppleant
Alexander Erik Juul Størner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

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.

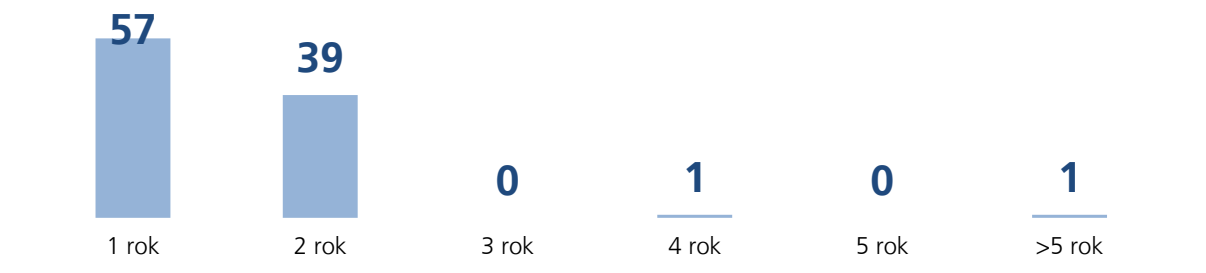
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 593 m², varav 4 985 m² utgör 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	2022-09-30
Håkan Nilsson	22 m ²	2021-01-31
Onestop Sverige AB	160 m ²	2023-01-31
Saeid Nejatollahi	22 m ²	2022-08-31

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 2016 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Radonmätning	2019
Rensning av imkanaler	2019
Energideklaration	2019
Byte av fjärrvärmväxlare, injustering och optimering	2019
Duvsäkring av alla trappbalkonger	2018 - 2019
Planerat underhåll	År
Fönsterbyte vakant lokal	2020
Översyn av elcentraler	2020
OVK	2020
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	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

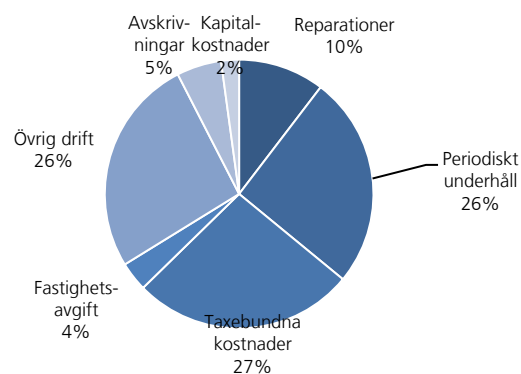
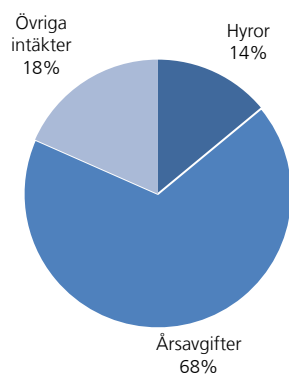
Föreningen har en stabil ekonomi, med låga avgifter och låg belåning. Underhåll och investeringar görs enligt en 20-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet. Vi har även en flerårsbudget som är knuten till underhållsplanen. Styrelsen fastställer årligen årsavgifternas storlek, med hänsyn till den långsiktiga ekonomiska planeringen.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 660 956	1 428 011
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 921 780	3 838 630
Finansiella intäkter	106	81
Minskning kortfristiga fordringar	33 681	0
Ökning av långfristiga skulder	2 280 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	493 564
	6 235 567	4 332 275
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 280 152	3 718 274
Finansiella kostnader	125 046	95 630
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 426
Minskning av långfristiga skulder	0	272 000
Minskning av kortfristiga skulder	77 769	0
	5 482 967	4 099 330
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 413 556	1 660 956
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	752 600	232 945

*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 1 377 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

Byte av fjärrvärmesladd, byte av stam- och reglerventiler, byte av radiatorventiler, injustering med EB-metoden samt uppföljning. Ny energideklaration. Samt radonmätning med betryggande resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	516	499	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	903	1 025	1 020	999
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 889	2 431	2 486	2 115
Elkostnad/m ² totalyta	83	79	65	64
Värmekostnad/m ² totalyta	122	153	146	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	43	43	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	17	15	42
Soliditet (%)	37	45	46	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 792	-292	-2 120	-1 358
Nettoomsättning (tkr)	3 628	3 553	3 475	3 477

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	0	0	21 455 000
Fond för yttre underhåll	1 920 065	770 300	-405 882	1 555 647
S:a bundet eget kapital	24 105 542	770 300	-405 882	23 741 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 262 183	-770 300	113 464	-12 605 347
Årets resultat	-1 791 769	-1 791 769	292 418	-292 418
S:a ansamlad förlust	-15 053 952	-2 562 069	405 882	-12 897 765
S:a eget kapital	9 051 590	-1 791 769	0	10 843 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 791 769
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 491 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-770 300
summa balanserat resultat	-15 053 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

1 459 000
-13 594 952

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 628 196	3 553 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	293 584	285 530
Summa rörelseintäkter		3 921 780	3 838 630
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 819 975	-3 390 937
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 029	-177 495
Personalkostnader	Not 6	-153 148	-149 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-308 457	-317 225
Summa rörelsekostnader		-5 588 609	-4 035 499
RÖRELSERESULTAT		-1 666 829	-196 870
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 046	-95 630
Summa finansiella poster		-124 940	-95 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 791 769	-292 418
ÅRETS RESULTAT		-1 791 769	-292 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 828 864	22 020 268
Inventarier	Not 9	219 996	337 049
Summa materiella anläggningstillgångar	22 048 860	22 357 317	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 048 860	22 357 317	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	2 791	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 447 328	1 372 786
Summa kortfristiga fordringar	2 450 119	1 372 786	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	0	358 414	
Summa kassa och bank	0	358 414	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 450 119	1 731 200	
SUMMA TILLGÅNGAR	24 498 979	24 088 517	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		21 455 000	21 455 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 920 065	1 555 647
Summa bundet eget kapital		24 105 542	23 741 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 262 183	-12 605 347
Årets resultat		-1 791 769	-292 418
Summa fritt eget kapital		-15 053 952	-12 897 765
SUMMA EGET KAPITAL		9 051 590	10 843 359
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	11 848 000
Summa långfristiga skulder		0	11 848 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 400 000	272 000
Leverantörsskulder		636 115	681 960
Skatteskulder		3 424	0
Övriga skulder		34 654	84 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	373 197	358 332
Summa kortfristiga skulder		15 447 390	1 397 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 498 979	24 088 517

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 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	2019	2018
Byggnader	20-50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 178 263	2 096 026
Årsavgifter - Kapital	473 581	473 964
Hyror lokaler momspliktiga	549 115	623 062
Kabel-TV intäkter	53 498	53 544
Elintäkter	255 803	193 632
Elintäkter moms	117 909	112 664
Öresutjämning	28	208
	3 628 196	3 553 100

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	3 500	0
Övriga intäkter	290 084	285 530
	293 584	285 530

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	325 080	316 446
	Fastighetsskötsel beställning	11 426	3 728
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 692	7 126
	Snöröjning/sandning	34 834	61 863
	Städning entreprenad	162 303	151 996
	Städning enligt beställning	0	2 787
	Mattvätt/Hyrmattor	39 922	37 438
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 945	0
	Sophantering	6 552	6 572
	Gård	8 434	3 802
	Serviceavtal	43 045	26 917
	Förbrukningsmateriel	68 949	69 716
	Störningsjour och larm	0	16 762
	Brandskydd	15 758	74 085
	Fordon	1 104	0
		756 043	779 239
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	61 743	4 802
	Brf Lägenheter	41 186	7 969
	Lokaler	295	28 766
	Tvättstuga	8 357	6 701
	Källare	4 762	0
	Entré/trapphus	12 565	0
	Lås	6 847	6 156
	VVS	5 494	11 405
	Värmeanläggning/undercentral	33 034	5 005
	Ventilation	44 368	0
	Elinstallationer	28 128	0
	Hiss	0	22 642
	Tak	10 137	0
	Fasad	15 999	0
	Fönster	11 260	0
	Skador/klotter/skadegörelse	284 825	2 870
	Vattenskada	25 346	7 945
		594 346	104 261
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	650 115	278 461
	Lokaler	0	63 000
	Lås	2 277	0
	VVS	806 807	46 088
	Mark/gård/utemiljö	0	18 334
		1 459 199	405 882
	Taxebundna kostnader		
	El	461 841	439 300
	Värme	681 681	853 534
	Vatten	237 828	241 369
	Sophämtning/renhållning	140 542	110 477
	Grovsopor	4 615	3 353
		1 526 508	1 648 033
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 663	70 087
	Kabel-TV	57 929	56 808
	Bredband	149 721	149 721
		283 312	276 615
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	200 566	176 906
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 819 975	3 390 937

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	14 088	14 911
	Juridiska åtgärder	27 890	0
	Inkassering avgift/hyra	8 925	2 947
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 278	17 112
	Föreningskostnader	20 102	13 373
	Styrelseomkostnader	3 656	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 070	1 000
	Förvaltningsarvode	117 897	114 299
	Administration	47 140	5 449
	Konsultarvode	42 439	0
	Tidningar facklitteratur	994	994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 410
		307 029	177 495
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 250	114 000
	Sociala kostnader	36 502	35 842
	Övriga personalkostnader	397	0
		153 148	149 842
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	31 404	31 404
	Uppskrivning byggnad	160 000	160 000
	Inventarier	117 053	125 821
		308 457	317 225

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-960 000	-800 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 872 000	7 032 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 731 465	-14 700 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 404	-31 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 762 868	-14 731 465
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 828 864	22 020 268
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	-672 109	-546 287
	Årets avskrivningar enligt plan	-117 053	-125 821
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-789 162	-672 108
	Redovisat restvärde vid årets slut	219 996	337 050
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	33 772	50 008
	Skattefordran	0	20 236
	Klientmedel hos SBC	2 413 556	1 302 542
		2 447 328	1 372 786

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 555 647	2 961 800
	Reservering enligt stadgar	770 300	770 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-405 882	-2 176 453
	Vid årets slut	1 920 065	1 555 647

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31		
	Nordea	0,980 %	0	5 970 000	Avslutat
	Nordea	1,150 %	0	2 470 000	Avslutat
	Nordea	0,910 %	0	2 000 000	Avslutat
	Nordea	0,910 %	0	1 680 000	Avslutat
	Nordea	0,850 %	5 950 000	0	2020-09-17
	Nordea	0,850 %	5 950 000	0	2020-09-17
	Nordea	0,972 %	2 500 000	0	2020-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		14 400 000	12 120 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-365 000	-272 000	
			14 035 000	11 848 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 575 000 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	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 474 000	12 531 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	28 246	10 746
	Sociala avgifter	8 875	3 400
	Ränta	6 417	8 520
	Avgifter och hyror	329 659	335 666
		373 197	358 332

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Fönsterbyte samt mindre renoveringar vakant lokal. Relining av liggande stam i källarplan. OVK. Översyn av elcentraler och deras belastning.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10 / 6 2020



Roland Sahrling
Ordförande



Malin Bengtsson
Ledamot



Claes Eriksson
Ledamot



Susanne From
Ledamot

Vdr
Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 6 - 2020

Ernst Yang AD



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 2019.

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 2019 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.

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 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 2019 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11/6-2020

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 (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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

