

Bostadsrättsföreningen Söderhem

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Söderhem

746000-1402

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhem, 746000-1402, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Ardiana Ademi	Ordförande	2021
Anne-Li Åbjörnsson	Ledamot	2020
Helene Redemo	Ledamot	2021
Karin Melin	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Katinka Ståhl	Suppleant	2020
Emelie Ekström	Suppleant	2020
Linda Andersson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
---------	----------------------

Valberedning

Fredrik Plough
Monica Marn

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Notarien 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 46 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adresser är Södra Förstadsgatan 115, Flensbugsgatan 3 A-B samt Flensbugsgatan 5 A-B.

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	13	6	9

Total tomtarea:	1 930 kvm
Total bostadsarea:	2 928 kvm
Total lokalarea:	177 kvm

Fastighetens energideklARATION är utförd 2019-02-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem
E.on
E.on
Örestads Bevakning
Nomor

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 159 926 kr och planerat underhåll för 69 001 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades och uppdaterades 2019-11-30 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 690 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

Framtida underhåll är omfogning av fasad mot innergården i samband med detta kommer även fönsterna att målas om. Stora porten mot Flensburgsgatan 3B kommer att bytas ut då reparation av denna inte längre är möjlig.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2019
Byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	2018
Byte fjärrvärmesväxlare	2018
Underhåll ventilation	2017
Omfogning av fasad	2015
Inomhusmålning av dörrar och fönster	2013
Ytbehandling av balkonger	2013
Ny reglercentral	2013
Nya ställdon och ventiler till värmesystem	2013
Nytt barnvagnsförråd	2013
Målning av miljöhus och portar	2012
Standardförbättringar fönster mot gård	2012
Målning av fönster in mot gård	2011/2012
Relining	2011
Trappa 1, nya tvättmaskiner	2011
Relining av avloppsstammar	2011
Trappa 6, ny tvättmaskin	2009
Nyinstallation av el i tvättstugor och styrelserum	2009
Trappa 6, ny tvättmaskin	2008
Total takrenovering	2008
Byte av stuprör	2007
Tätade luckor under gården	2007
Nytt staket	2006/2007
Målning av takplåtar	2006
Ny regulator	2006
Renovering av värmesystem	2006
Målning av balkongräcke	2006
2 nya torkskåp	2005
2 nya torktumlare	2005
Nytt golv i trapphus	2000
Anläggning av gård	1999
Målning och nya klinkers i tvättstuga	1998
Utbyte av vattenstammar	1995-1997
Målning av port	1995
Installation av värmeanläggning	1994
Omläggning av el	1994
Utbyte av fönster mot gatan	1982
Renovering av balkonger	1982

u

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019, samt extra föreningsstämma 4 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har utökat befintligt avtal med Bredblick om teknisk förvaltning och städning. Städning med Städpoolen har sagts upp.

Då försäkringsbolag ändrades till Trygg Hansa är vår nya skadedjurskontakt Nomor. Vi har via Nomor gjort insatser kring hantering av skadedjur på vår fastighet.

Avloppsspoling i samtliga lägenheter i föreningen är utförd 2019.

Radonmätning är påbörjad i föreningen och förväntas vara avklarad till sommaren 2020.

Nya kretskort till torktumlare och torkskåp är utbyta och installerade.

Styrelsen har uppdaterat infobroschyr för föreningen. Dessa har även delats ut till samtliga boende.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelser).

Under 2019 har 3 andrahandsuthyrningar godkänts.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 67 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 5%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 069	1 961	1 864	1 825
Resultat efter finansiella poster	-58	-1 272	-1 043	116
Förändring av underhållsfond	621	-	-425	425
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-423	-1 017	-362	-52
Soliditet %	-54	-51	-29	-10
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	644	613	585	574
Årsavgift för lokal, kr / kvm	860	819	780	765
Driftskostnad, kr / kvm	386	346	338	318
Ränta, kr / kvm	51	48	42	40
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	223	169	166	165
Lån, kr / kvm	2 708	2 714	2 330	2 201
Snittränta (%)	1,89	1,76	1,80	1,82

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	147 019	-	-1 862 566	-1 272 204
Disposition enligt föreningsstämma			-1 272 204	1 272 204
Avsättning till underhållsfond		690 000	-690 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 001	69 001	
Årets resultat				-58 303
Vid årets slut	147 019	620 999	-3 755 769	-58 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 134 770
Årets resultat före fondförändring	-58 303
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-690 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 001
Summa över/underskott	-3 814 072

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 814 072
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

~

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 036 021	1 939 141
Övriga rörelseintäkter	3	31 079	19 907
Summa rörelseintäkter		2 067 100	1 959 048
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 425 589	-2 529 087
Övriga externa kostnader	7	-161 758	-173 042
Personalkostnader	8	-124 135	-125 585
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-255 505	-255 504
Summa rörelsekostnader		-1 966 987	-3 083 218
Rörelseresultat		100 113	-1 124 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 478	-148 129
Summa finansiella poster		-158 416	-148 034
Resultat efter finansiella poster		-58 303	-1 272 204
Årets resultat		-58 303	-1 272 204

7

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 679 689	4 926 294
Inventarier, maskiner och installationer	11	11 867	20 767
Summa materiella anläggningstillgångar		4 691 556	4 947 061
Summa anläggningstillgångar		4 691 556	4 947 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 894	1 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 911	91 275
Summa kortfristiga fordringar		34 805	93 170
Kassa och bank	13	957 714	793 669
Summa omsättningstillgångar		992 519	886 839
SUMMA TILLGÅNGAR		5 684 075	5 833 900

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 019	147 019
Underhållsfond		620 999	-
Summa bundet eget kapital		768 018	147 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 755 769	-1 862 566
Årets resultat		-58 303	-1 272 204
Summa fritt eget kapital		-3 814 072	-3 134 770
Summa eget kapital		-3 046 054	-2 987 751
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	4 095 000	8 391 700
Summa långfristiga skulder		4 095 000	8 391 700
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	4 296 700	20 000
Leverantörsskulder		46 500	121 863
Skatteskulder		11 335	6 214
Övriga skulder		-	2 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	280 594	279 695
Summa kortfristiga skulder		4 635 129	429 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 684 075	5 833 900

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	100 113	-1 124 170
Avskrivningar	255 505	255 504
	355 618	-868 666
Erhållen ränta	62	95
Erlagd ränta	-158 478	-148 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	197 202	-1 016 700
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	58 365	-19 480
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-71 522	-54 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 045	-1 090 892
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 200 000
Amortering av låneskulder	-20 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	1 190 000
Årets kassaflöde	164 045	99 108
Likvida medel vid årets början	793 669	694 561
Likvida medel vid årets slut	957 714	793 669

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-67 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 884 913	1 795 273
Årsavgifter lokaler	151 108	143 868
Summa	2 036 021	1 939 141

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	12 668	11 344
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 850	-
Övriga intäkter	9 561	8 563
Summa	31 079	19 907

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 331	27 763
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 489	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 162	7 128
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 444
VA & sanitet, installationer	10 072	544
Värme, installationer	2 834	1 834
El, installationer	3 878	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 359	-
Huskropp	-	7 768
Vattenskador	42 426	5 478
Klottersanering	750	4 404
Skadedyr	75 625	1 300
Summa	159 926	57 663

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 081	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 118 388
VA & sanitet, installationer	41 920	-
Värme, installationer	-	280 000
Summa	69 001	1 398 388

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	84 159	74 545
Teknisk förvaltning	148 124	83 180
Fastighetsförvaltning utöver avtal	21 228	-
Städning	77 630	95 977
Besiktningsskostnader	18 625	-
Snöröjning	24 000	42 657
Serviceavtal	12 505	15 392
Förbrukningsmaterial	15 653	9 366
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 901	5 839
El	76 859	81 334
Uppvärmning	417 022	437 119
Vatten och avlopp	171 637	121 934
Avfallshantering	64 197	49 703
Försäkringar	20 739	20 333
Systematiskt brandskyddsarbete	1 578	1 578
Kabel-TV	34 806	34 079
Summa	1 196 662	1 073 036

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 680
Kontorsmaterial och trycksaker	-	29
Tele och post	2 640	2 681
Ekonomisk förvaltning	88 511	86 197
Övriga förvaltningskostnader	21 258	30 835
Revision	13 425	14 125
Bankkostnader	1 613	7 045
Stämpelskatt	-	24 000
Övriga externa tjänster	31 250	-
Övriga externa kostnader	3 062	1 450
Summa	161 758	173 042

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	91 794
Föreningsvald revisor	-	999
Utbildning	2 500	4 250
Summa	95 500	97 043
Sociala avgifter	28 635	28 542
Summa	124 135	125 585

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	246 605	246 604
Inventarier, maskiner och installationer	8 900	8 900
Summa	255 505	255 504

12

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	9 391 192	9 391 192
Utgående anskaffningsvärden	9 391 192	9 391 192
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 464 898	-4 218 294
	-4 464 898	-4 218 294
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-246 605	-246 604
	-246 605	-246 604
Utgående avskrivningar	-4 711 503	-4 464 898
 Redovisat värde	4 679 689	4 926 294
 Varav		
Byggnader	4 679 689	4 926 294
 Taxeringsvärden		
Bostäder	37 056 000	33 400 000
Lokaler	1 944 000	1 438 000
Totalt taxeringsvärde	39 000 000	34 838 000
Varav byggnader	21 981 000	19 730 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	241 866	241 866
Utgående anskaffningsvärden	241 866	241 866
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-221 099	-212 199
	-221 099	-212 199
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 900	-8 900
	-8 900	-8 900
Utgående avskrivningar	-229 999	-221 099
 Redovisat värde	11 867	20 767

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	32 911	91 275
Summa	32 911	91 275

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	957 714	793 669
Summa	957 714	793 669

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 296 700	20 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 095 000	80 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 311 700
Summa	8 391 700	8 411 700

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	8 391 700	8 411 700
Summa	8 391 700	8 411 700

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,41 %	2020-03-28	1 200 000	-	-	1 200 000
SEB	1,42 %	2022-07-28	1 190 000	-	20 000	1 170 000
SEB	1,93 %	2020-12-28	1 306 700	-	-	1 306 700
Stadshypotek	4,41 %	2021-10-30	1 075 000	-	-	1 075 000
SEB	1,13 %	2020-06-28	400 000	-	-	400 000
Stadshypotek	1,42 %	2021-12-30	1 850 000	-	-	1 850 000
SEB	1,45 %	2020-03-28	1 390 000	-	-	1 390 000
Summa			8 411 700	-	20 000	8 391 700

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	59 796	59 796
Upplupna räntekostnader	483	-
Förutbetalda intäkter	132 961	128 195
Upplupna revisionsarvoden	13 800	14 000
Upplupna driftskostnader	73 554	77 704
Summa	280 594	279 695

n

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 450 150	8 450 150
Summa ställda säkerheter	8 450 150	8 450 150

Underskrifter

Malmö, 2020-03-27

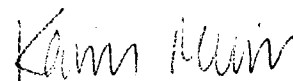
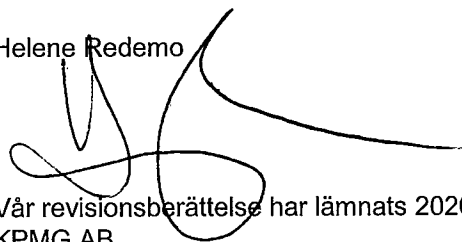


Ardiana Ademi
Styrelseordförande



Anne-Li Åbjörnsson

Helene Redemo



Karin Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderhem, org. nr 746000-1402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhem 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp-lyser, 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 huruvida 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. Risker 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 huruvida 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 för Brf Söderhem 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 1/7-20

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

