



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Söderhus



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 2017 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.
- 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 har sitt säte i MALMÖ.

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

Styrelsen

Claes Erik Eriksson	Vice ordförande
Malin Bengtsson	Ledamot
Susanne Ann-Charlott From	Ledamot
Carl Ludvig Stoltz	Ledamot

Alice Danuta Holmström	Suppleant
Johan Andreas Larsson	Suppleant
Alexander Erik Juul Silver	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Claes Hyllienmark
Viktor Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-20.

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.

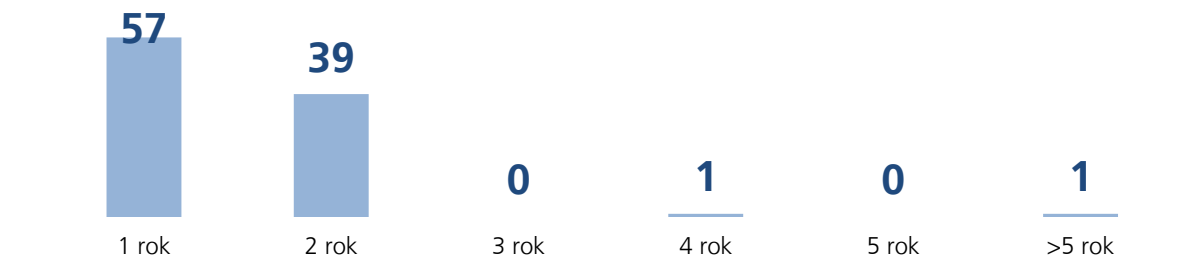
Värdeåret är 1939.

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	2023-09-30
Håkan Nilsson	22 m ²	2023-01-31
Saeid Nejatollahi	22 m ²	2023-08-31
Onestop Sverige AB	160 m ²	2023-01-31

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 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av dagvattenbrunn	2020	
Fönsterbyte vakant lokal	2020	
OVK	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av elcentraler	2020-2021	Ombyggnation elcentraler 2021
Relining av liggande stam i källarplan	2020-2022	
Grindar	2021	
Spolning av avlopp	2021	
Fasadrenovering, balkongplåt och takunderhåll	2021-2022	

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

Föreningens ekonomi ligger i fokus för styrelsen under 2021. Badrumslånen löper ut under 2021 och 2022. Kapitaltillskotten löper ut i december 2021. Detta innebär ett stort bortfall av intäkter för föreningen och styrelsen har gjort höjningar av avgiften de senaste åren. Detta kommer vi fortsätta behöva göra samt även minska på våra utgifter för att täcka upp för de pengar som inte längre kommer in.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016-02-26 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025-12-31.

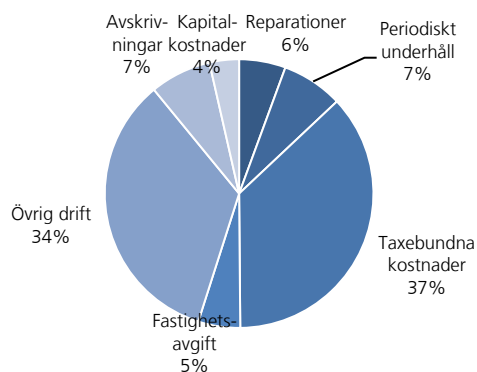
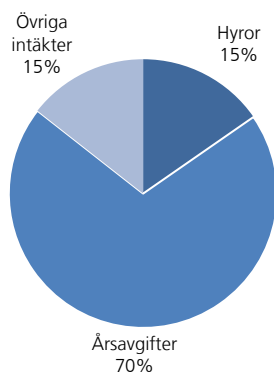
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 413 556	1 660 956
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 871 692	3 921 780
Finansiella intäkter	81	106
Minskning kortfristiga fordringar	0	33 681
Ökning av långfristiga skulder	0	2 280 000
Ökning av kortfristiga skulder	88 864	0
	3 960 636	6 235 567
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 646 072	5 280 152
Finansiella kostnader	144 577	125 046
Ökning av kortfristiga fordringar	39 491	0
Minskning av långfristiga skulder	361 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	77 769
	4 191 140	5 482 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 183 052	2 413 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-230 503	752 600

*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 1 429 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

2020 var ett speciellt år för oss alla. Styrelsearbetet rullade på nästan som vanligt om än med digitala möten. Större underhållsarbeten sköts på framtiden. Styrelsen påbörjade ett strategiskt arbete med en långsiktig vision för huset.

OVKn genomfördes smidigt men med flertalet underkända lägenheter som åtgärdas och godkänns under 2021.

Byte av dagvattenbrunn utanför trappa F.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	532	516	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	977	903	1 025	1 020
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 816	2 889	2 431	2 486
Elkostnad/m ² totalyta	68	83	79	65
Värmekostnad/m ² totalyta	126	122	153	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	43	43	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	22	17	15
Soliditet (%)	37	37	45	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-220	-1 792	-292	-2 120
Nettoomsättning (tkr)	3 585	3 628	3 553	3 475

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	1 231 365	770 300	-1 459 000	1 920 065
S:a bundet eget kapital	23 416 842	770 300	-1 459 000	24 105 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 365 252	-770 300	-332 769	-13 262 183
Årets resultat	-220 278	-220 278	1 791 769	-1 791 769
S:a ansamlad förlust	-14 585 530	-990 578	1 459 000	-15 053 952
S:a eget kapital	8 831 312	-220 278	0	9 051 590

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-220 278
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 594 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-770 300
summa balanserat resultat	-14 585 530

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

303 315
-14 282 215

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 584 667	3 628 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 025	293 584
Summa rörelseintäkter		3 871 692	3 921 780
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 234 244	-4 819 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 997	-307 029
Personalkostnader	Not 6	-208 831	-153 148
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 402	-308 457
Summa rörelsekostnader		-3 947 474	-5 588 609
RÖRELSERESULTAT		-75 782	-1 666 829
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 577	-125 046
Summa finansiella poster		-144 496	-124 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-220 278	-1 791 769
ÅRETS RESULTAT		-220 278	-1 791 769

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	21 637 460	21 828 864
Inventarier	Not 9	109 998	219 996
Summa materiella anläggningstillgångar		21 747 458	22 048 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 747 458	22 048 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 791
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 259 106	2 447 328
Summa kortfristiga fordringar		2 259 106	2 450 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 259 106	2 450 119
SUMMA TILLGÅNGAR		24 006 565	24 498 979

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		21 455 000	21 455 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 231 365	1 920 065
Summa bundet eget kapital		23 416 842	24 105 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 365 252	-13 262 183
Årets resultat		-220 278	-1 791 769
Summa fritt eget kapital		-14 585 530	-15 053 952
SUMMA EGET KAPITAL		8 831 312	9 051 590
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 674 000	14 035 000
Summa långfristiga skulder		13 674 000	14 035 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	365 000	365 000
Leverantörsskulder		483 321	636 115
Skatteskulder		8 520	3 424
Övriga skulder		151 961	34 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	492 451	373 197
Summa kortfristiga skulder		1 501 253	1 412 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 006 565	24 498 979

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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 245 268	2 178 263
Årsavgifter - Kapital	473 964	473 581
Hyror lokaler momspliktiga	594 118	549 115
Kabel-TV intäkter	53 544	53 498
Hysesrabatt	-135 246	0
Vattenintäkter	3 750	0
Vatten-/värmeintäkter	7 500	0
Elintäkter	152 066	255 803
Elintäkter moms	180 418	117 909
Avgift andrahandsuthyrning	9 213	0
Öresutjämning	73	28
	3 584 667	3 628 196

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	3 500
Övriga erhållna bidrag	39 437	0
Övriga intäkter	247 588	290 084
	287 025	293 584

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	330 308	325 080
	Fastighetsskötsel beställning	8 914	11 426
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 608	30 692
	Snöröjning/sandning	0	34 834
	Städning entreprenad	182 136	162 303
	Mattvätt/Hyrmattor	43 083	39 922
	Sotning	2 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	45 468	7 945
	Bevakning	2 750	0
	Sophantering	5 919	6 552
	Gård	5 686	8 434
	Serviceavtal	22 810	43 045
	Förbrukningsmateriel	9 990	68 949
	Störningsjour och larm	8 463	0
	Brandskydd	8 823	15 758
	Fordon	0	1 104
		695 707	756 043
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	61 743
	Brf Lägenheter	0	41 186
	Lokaler	15 358	295
	Gemensamma utrymmen	3 102	0
	Tvättstuga	81 149	8 357
	Källare	3 215	4 762
	Entré/trapphus	1 956	12 565
	Lås	12 834	6 847
	VVS	6 391	5 494
	Värmeanläggning/undercentral	6 344	33 034
	Ventilation	9 534	44 368
	Elinstallationer	19 778	28 128
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 167	0
	Tak	17 478	10 137
	Fasad	0	15 999
	Fönster	0	11 260
	Skador/klotter/skadegörelse	46 628	284 825
	Vattenskada	0	25 346
		228 932	594 346
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	650 115
	Lokaler	107 071	0
	Lås	0	2 277
	VVS	65 341	806 807
	Värmeanläggning	130 903	0
		303 315	1 459 199
Taxebundna kostnader			
	El	380 193	461 841
	Värme	701 994	681 681
	Vatten	291 312	237 828
	Sophämtning/renhållning	132 638	140 542
	Grovsopor	6 179	4 615
		1 512 315	1 526 508
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	79 463	75 663
	Kabel-TV	59 130	57 929
	Bredband	149 721	149 721
		288 313	283 312

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	205 662	200 566
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 234 244	4 819 975
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	11 964	14 088
	Juridiska åtgärder	1 681	27 890
	Inkassering avgift/hyra	4 500	8 925
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	22 612	15 278
	Föreningskostnader	12 391	20 102
	Styrelseomkostnader	0	3 656
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	1 070
	Förvaltningsarvode	119 722	117 897
	Administration	9 783	47 140
	Korttidsinventarier	3 348	0
	Konsultarvode	6 845	42 439
	Tidningar facklitteratur	1 442	994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 710	7 550
		202 997	307 029
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	160 750	116 250
	Sociala kostnader	48 081	36 502
	Övriga personalkostnader	0	397
		208 831	153 148
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	31 404	31 404
	Uppskrivning byggnad	160 000	160 000
	Inventarier	109 998	117 053
		301 402	308 457

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 719 732	29 719 732
	Utgående anskaffningsvärde	29 719 732	29 719 732
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	7 992 000	7 992 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 120 000	-960 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 712 000	6 872 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 762 868	-14 731 465
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 404	-31 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 794 272	-14 762 868
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 637 460	21 828 864
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 009 158	1 009 158
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 009 158	1 009 158
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-789 162	-672 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-109 998	-117 053
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-899 160	-789 162
	Redovisat restvärde vid årets slut	109 998	219 996
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	76 054	33 772
	Klientmedel hos SBC	2 183 052	2 413 556
		2 259 106	2 447 328

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 920 065	1 555 647
	Reservering enligt stadgar	770 300	770 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 459 000	-405 882
	Vid årets slut	1 231 365	1 920 065

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea	0,920 %	2 435 000	2 500 000	2021-11-25
	Nordea	0,560 %	5 802 000	5 950 000	2021-09-17
	Nordea	0,600 %	5 802 000	5 950 000	2022-09-21
	Summa skulder till kreditinstitut		14 039 000	14 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-365 000	-365 000	
			13 674 000	14 035 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 214 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 474 000	14 474 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	75 543	28 246
	Sociala avgifter	23 735	8 875
	Ränta	4 699	6 417
	Avgifter och hyror	388 474	329 659
		492 451	373 197

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhållsarbete av vår största lokal, ventilation, innertak och ny bakdörr.

Grindar.

Elcentraler, överbelastade och gamla renoveras under 2021.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 24 / 3 2021



Claes Erik Eriksson
Ordförande



Susanne Ann-Charlott From
Vice ordförande



Malin Bengtsson
Ledamot



Carl Ludvig Stoltz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 3- 2021



Erik Mauritzson
Extern revisor



Victor Nordenbris
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhus för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av för Brf Söderhus för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att

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

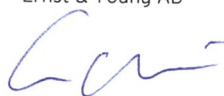
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper.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

Anmärkning

Föreningsstämman avseende 2019 års årsredovisning har inte hållits enligt den, i Lag om ek. föreningar, stipulerade tidsperioden om sex månader.

Malmö den 12/4 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Victor Nordenbris
Föreningsvald 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 fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se