

# Bostadsrättsföreningen Södersol

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Södersol**  
746000-1436  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-14 |
| Underskrifter          | 15    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södersol, 746000-1436, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 1935-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-03 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

|                   |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Bayram Osman      | Ordförande | 2020                                |
| Zakaria El-Falou  | Ledamot    | 2021                                |
| Michaela Sparavec | Ledamot    | 2020                                |
| Sandra Hedin      | Ledamot    | 2021                                |
| Emilia Palm       | Ledamot    | 2021                                |

##### Styrelsesuppleanter

|              |           |      |
|--------------|-----------|------|
| Mats Tängdén | Suppleant | 2020 |
|--------------|-----------|------|

##### Ordinarie revisorer

|              |                       |      |
|--------------|-----------------------|------|
| Leif Persson | Föreningsvald revisor | 2020 |
|--------------|-----------------------|------|

##### Valberedning

|                    |  |      |
|--------------------|--|------|
| Magdalena Kindvall |  | 2020 |
|--------------------|--|------|

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Södermanland 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 43 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Dalaplan 4 A-F i Malmö.

Föreningen upplåter 43 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 19    | 16    | 7     | 1     |

Total tomtarea: 1448 kvm

Total bostadsarea: 2187 kvm

Total lokalarea: 496 kvm + 6 kvm avseende Telia Sonera.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-28 av Enspecta Ab.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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

Telenor  
E.ON  
E.ON  
Nomor  
E.ON

Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal värmesystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 27 420 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen. Inga planerade underhåll har utförts under räkenskapsåret.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-03-13 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 266 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 99 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 10 överlåtelser.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 54 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 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 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1%.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                             | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                                       | 1 584 | 1 578 | 1 617 | 1 620 |
| Resultat efter finansiella poster                        | 149   | 178   | -79   | -448  |
| Förändring av underhållsfond                             | 266   | 261   | 135   | -350  |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 74    | 111   | -10   | 191   |
| Soliditet %                                              | -52   | -50   | -45   | -63   |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 276   | 273   | 271   | 265   |
| Årsavgift för lokal, kr / kvm                            | 286   | 283   | 280   | 277   |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 317   | 328   | 369   | 329   |
| Ränta, kr / kvm                                          | 41    | 49    | 44    | 51    |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 99    | 97    | 93    | 53    |
| Lån, kr / kvm                                            | 2 441 | 2 709 | 3 113 | 2 375 |
| Snittränta (%)                                           | 1,68  | 1,82  | 1,41  | 2,17  |

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet               | Bundet              | Fritt                  | Fritt             |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                    | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Vid årets början                   | 69 900               | 395 567             | -3 181 562             | 177 863           |
| Disposition enligt föreningsstämma |                      |                     | 177 863                | -177 863          |
| Avsättning till underhållsfond     |                      | 266 000             | -266 000               |                   |
| Årets resultat                     |                      |                     |                        | 149 322           |
| Vid årets slut                     | 69 900               | 661 567             | -3 269 698             | 149 322           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                        | -3 003 698 |
| Årets resultat före fondförändring                         | 149 322    |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -266 000   |
| Summa över/underskott                                      | -3 120 376 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-3 120 376</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

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



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                         | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2          | 749 566                           | 711 948                           |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3          | 834 383                           | 865 673                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |            | <b>1 583 949</b>                  | <b>1 577 621</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                                        | 4,5        | -881 161                          | -902 097                          |
| Övriga externa kostnader                                   | 6          | -153 666                          | -105 394                          |
| Personalkostnader                                          | 7          | -98 689                           | -65 713                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -191 055                          | -194 058                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |            | <b>-1 324 571</b>                 | <b>-1 267 262</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |            | <b>259 378</b>                    | <b>310 359</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |            | 39                                | 118                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |            | -110 095                          | -132 614                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |            | <b>-110 056</b>                   | <b>-132 496</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |            | <b>149 322</b>                    | <b>177 863</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                      |            | <b>149 322</b>                    | <b>177 863</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 9          | 2 855 914         | 3 020 139         |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 10         | 73 782            | 100 612           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 2 929 696         | 3 120 751         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 2 929 696         | 3 120 751         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 36 000            | -                 |
| Övriga fordringar                            |            | 10 797            | 9 077             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11         | 158 365           | 217 805           |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 205 162           | 226 882           |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |            | 620 000           | 620 000           |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12         | 824 229           | 1 140 167         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 1 649 391         | 1 987 049         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 4 579 087         | 5 107 800         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not   | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                                         |       |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |            |            |
| Medlemsinsatser                                             |       | 69 900     | 69 900     |
| Underhållsfond                                              |       | 661 567    | 395 567    |
| Summa bundet eget kapital                                   |       | 731 467    | 465 467    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |            |            |
| Balanserat resultat                                         |       | -3 269 698 | -3 181 562 |
| Årets resultat                                              |       | 149 322    | 177 863    |
| Summa fritt eget kapital                                    |       | -3 120 376 | -3 003 699 |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | -2 388 909 | -2 538 232 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |       |            |            |
| Fastighetslån                                               | 13,14 | 2 660 282  | 7 249 628  |
| Summa långfristiga skulder                                  |       | 2 660 282  | 7 249 628  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |       |            |            |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 3 889 346  | 19 328     |
| Leverantörsskulder                                          |       | 65 991     | 81 810     |
| Medlemmarnas reparationsfond                                |       | 57 099     | 57 099     |
| Skatteskulder                                               |       | 8 654      | 9 282      |
| Övriga skulder                                              |       | 6 549      | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15    | 280 075    | 228 885    |
| Summa kortfristiga skulder                                  |       | 4 307 714  | 396 404    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | 4 579 087  | 5 107 800  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                     | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                        | 259 378                           | 310 359                           |
| Avskrivningar                                                                          | 191 055                           | 194 058                           |
|                                                                                        | <b>450 433</b>                    | <b>504 417</b>                    |
| Erhållen ränta                                                                         | 39                                | 118                               |
| Erlagd ränta                                                                           | -110 095                          | -132 614                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>340 377</b>                    | <b>371 921</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | 21 721                            | -621                              |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                          | 41 292                            | -18 570                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>403 390</b>                    | <b>352 730</b>                    |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        | -                                 | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                              | -719 328                          | -1 083 078                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-719 328</b>                   | <b>-1 083 078</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>-315 938</b>                   | <b>-730 348</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>1 140 167</b>                  | <b>1 870 515</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>824 229</b>                    | <b>1 140 167</b>                  |

(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                                | 10-67 år |
| Inventarier, maskiner och installationer | 5-10 år  |

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 603 768                   | 597 629                   |
| Årsavgifter lokaler  | 80 808                    | 78 932                    |
| Hyror lokaler        | 64 990                    | 35 387                    |
| <b>Summa</b>         | <b>749 566</b>            | <b>711 948</b>            |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation                | 136 224                   | 131 055                   |
| Vatten                       | 100 908                   | 100 721                   |
| Uppvärmning                  | 422 449                   | 421 699                   |
| Överlåtelseavgifter          | 8 066                     | 7 894                     |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | 6 579                     | 1 516                     |
| Övriga intäkter              | 160 157                   | 202 788                   |
| <b>Summa</b>                 | <b>834 383</b>            | <b>865 673</b>            |

#### Not 4 Reparationer

|                                        | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 14 860                    | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 1 644                     | 5 971                     |
| Värme, installationer                  | -                         | 8 450                     |
| El, installationer                     | 10 916                    | -                         |
| Vattenskador                           | -                         | 5 400                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>27 420</b>             | <b>19 821</b>             |

#### Not 5 Driftskostnader

|                                    | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift            | 119 971                   | 111 351                   |
| Teknisk förvaltning                | -                         | 52 500                    |
| Besiktningskostnader               | 7 900                     | -                         |
| Serviceavtal                       | 3 750                     | -                         |
| Förbrukningsmaterial               | 52 029                    | 47 919                    |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 15 468                    | -                         |
| El                                 | 55 276                    | 54 399                    |
| Uppvärmning                        | 277 725                   | 307 017                   |
| Vatten och avlopp                  | 114 594                   | 104 625                   |
| Avfallshantering                   | 47 715                    | 46 893                    |
| Försäkringar                       | 23 217                    | 22 766                    |
| Bredband                           | 136 096                   | 134 806                   |
| <b>Summa</b>                       | <b>853 741</b>            | <b>882 276</b>            |

#### Not 6 Övriga kostnader

|                          | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post            | 2 530                     | 2 654                     |
| Förvaltningskostnader    | 99 784                    | 100 207                   |
| Bankkostnader            | 1 082                     | 733                       |
| Övriga externa kostnader | 50 270                    | 1 800                     |
| <b>Summa</b>             | <b>153 666</b>            | <b>105 394</b>            |

#### Not 7 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                       | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden       | 42 500                    | 46 002                    |
| Föreningsvald revisor | 4 000                     | 4 000                     |
| Övriga arvoden        | 999                       | -                         |
| Löner till anställda  | 27 597                    | -                         |
| <b>Summa</b>          | <b>75 096</b>             | <b>50 002</b>             |
| Sociala avgifter      | 23 594                    | 15 711                    |
| <b>Summa</b>          | <b>98 689</b>             | <b>65 713</b>             |

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                          | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                | 164 225                   | 164 225                   |
| Inventarier, maskiner och installationer | 26 830                    | 29 833                    |
| <b>Summa</b>                             | <b>191 055</b>            | <b>194 058</b>            |

## Not 9 Byggnader och mark

|                                           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | 6 721 952         | 6 721 952         |
| -Mark                                     | 166 358           | 166 358           |
|                                           | 6 888 310         | 6 888 310         |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>6 888 310</b>  | <b>6 888 310</b>  |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | -3 868 172        | -3 703 947        |
|                                           | -3 868 172        | -3 703 947        |
| <i>Årets avskrivning</i>                  |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader           | -164 225          | -164 225          |
|                                           | -164 225          | -164 225          |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-4 032 397</b> | <b>-3 868 172</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>2 855 914</b>  | <b>3 020 139</b>  |
| <i>Varav</i>                              |                   |                   |
| Byggnader                                 | 2 689 556         | 2 853 781         |
| Mark                                      | 166 358           | 166 358           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                    |                   |                   |
| Bostäder                                  | 29 600 000        | 25 600 000        |
| Lokaler                                   | 6 076 000         | 5 386 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>              | <b>35 676 000</b> | <b>30 986 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                    | <i>19 902 000</i> | <i>18 737 000</i> |

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

|                                           | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | 356 062         | 356 062         |
|                                           | 356 062         | 356 062         |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>356 062</b>  | <b>356 062</b>  |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                 |                 |
| <i>Vid årets början</i>                   |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -255 450        | -225 617        |
|                                           | -255 450        | -225 617        |
| <i>Årets avskrivningar</i>                |                 |                 |
| -Inventarier, maskiner och installationer | -26 830         | -29 833         |
|                                           | -26 830         | -29 833         |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-282 280</b> | <b>-255 450</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    | <b>73 782</b>   | <b>100 612</b>  |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter | 99 994         | 141 500        |
| Förutbetalda kostnader | 58 371         | 76 305         |
| <b>Summa</b>           | <b>158 365</b> | <b>217 805</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 824 229        | 1 140 167        |
| <b>Summa</b>                    | <b>824 229</b> | <b>1 140 167</b> |



### Not 13 Förfall fastighetslån

|                                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 3 889 346        | 19 328           |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 2 660 282        | 77 312           |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                | 7 172 316        |
| <b>Summa</b>                                | <b>6 549 628</b> | <b>7 268 956</b> |

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 6 549 628        | 7 268 956        |
| <b>Summa</b>  | <b>6 549 628</b> | <b>7 268 956</b> |

| Låneinstitut   | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån  | Årets amort.   | Utg. skuld       |
|----------------|--------|-------------|------------------|----------|----------------|------------------|
| Stadshypotek   | 1,59 % | 2022-03-01  | 869 842          | -        | -              | 869 842          |
| Stadshypotek   | 1,59 % | 2022-09-01  | 478 750          | -        | 5 000          | 473 750          |
| Stadshypotek   | 1,74 % | 2021-03-30  | 1 350 346        | -        | 14 328         | 1 336 018        |
| Stadshypotek   | 1,35 % | 2020-10-30  | 2 000 000        | -        | -              | 2 000 000        |
| Stadshypotek x |        | Lånet löst  | 700 000          | -        | 700 000        | -                |
| Stadshypotek   | 1,78 % | 2020-09-30  | 1 870 018        | -        | -              | 1 870 018        |
| <b>Summa</b>   |        |             | <b>7 268 956</b> | <b>-</b> | <b>719 328</b> | <b>6 549 628</b> |

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 65 710         | 65 710         |
| Upplupna räntekostnader                          | 4 500          | 4 500          |
| Förutbetalda intäkter                            | 103 258        | 109 790        |
| Upplupna driftskostnader                         | 106 607        | 48 885         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>280 075</b> | <b>228 885</b> |

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                                                        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | 8 600 000        | 8 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>8 600 000</b> | <b>8 600 000</b> |

## Underskrifter

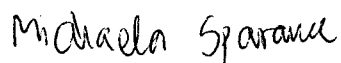
MALMÖ, 2020-06-10



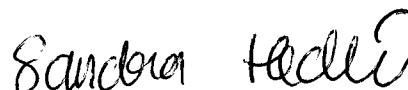
Bayram Osman  
Styrelseordförande



Zakaria El-Falou



Michaela Sparavec

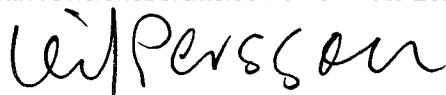


Sandra Hedin



Emilia Palm

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-10



Leif Persson  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse 2019

Brf Södersol, 746000-1436

Undertecknad har som vald revisor i Brf Södersol, Malmö, granskat räkenskapshandlingar samt bankkonto för år 2019. Jag har även granskat mötesprotokoll.

De i årsredovisningen införda resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2019

2020-06-10



---

Leif Persson

## 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 intäker 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

