

Brf Söderhem

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Söderhem
746000-1402
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhem, 746000-1402, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Armin Khajehdehi	Ordförande	2025
Anders Olsson	Ledamot	2024
Ann-Kristin Hansson	Ledamot	2024
Helene Redemo	Ledamot	2025
Saga Alm Mårtensson	Ledamot	Avgick 231221
Anton Sauer	Ledamot	Avgick 231221
Thomas Schuster	Ledamot	Avgick 231221
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Agusta Magnúsdóttir Waage	Suppleant	2024
Frida Zeijlon	Suppleant	2024
Amandus Bengtsson	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Maria Strandving

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Notarien 3 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 49 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adresser är Södra Förstadsgatan 115, Flensburgsgatan 3 A-B samt Flensburgsgatan 5 A-B.

Föreningen upplåter 49 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
19	15	5	10

Total tomtarea:	1 930 kvm
Total bostadsarea:	2 921 kvm
Total lokalarea:	177 kvm

Fastighetsinformation

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

AllaBrf (start 240101)

Tele2

Tele2

Fortum

Fortum

Örestads Bevakning

Fire Safe Sverige

Bengtssons Tvättmaskinservice

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal tvättmaskiner



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 121 164 kr och planerat underhåll för 446 815 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 2019-11-19 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 729 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 235 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Obligatorisk ventilationskontroll godkänd	2023
Dörrautomatik	2023
Vinds- och källardörrar	2023
Underhållsspolning	2023
Nya armaturer innergården	2022
Målning/renovering av fönster mot innergården	2022-2023
Underhåll av fasad	2022
Ny torktumlare och torkaggregat	2020
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2019
Byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter	2018
Byte till fjärrvärmewäxlare	2018
Underhåll av ventilation	2017
Omfogning 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
Målning av fönster in mot gård	2011
Relining	2011
Nyinstallation av el i tvättstugor och styrelserum	2009
Total takrenovering	2008
Byte av stuprör	2007
Tätade luckor under gården	2007
Renovering av värmesystem	2006
Nytt golv i trapphus	2000
Utbyte av vattenstammar	1995-1997
Installation av värmeanläggning	1994
Byte av fönster mot gata	1982

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023, samt extra föreningsstämma den 12 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Under 2023 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 6 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt förenings stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

14 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

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 679	2 483	2 445	2 201
Resultat efter finansiella poster	-278	-4 130	302	10
Förändring av underhållsfond	282	-1 782	661	500
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-313	-2 106	-109	-234
Sparande, kr / kvm	134	93	191	146
Soliditet (%)	-138	-159	-46	-52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	841	789	767	703
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	98	97	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	791	740	718	676
Grundårsavgift bostadsrättslokal, kr / kvm	1 055	986	957	903
Driftskostnad, kr / kvm	498	467	440	399
Energikostnad, kr / kvm	265	237	231	207
Ränta, kr / kvm	110	36	38	48
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	235	231	226	221
Lån, kr / kvm	3 772	3 455	2 960	2 696
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	3 772	3 455	2 960	2 696
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Snittränta (%)	2,92	1,04	1,40	1,78

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat, men för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	147 019	-	-2 881 163	-4 130 253
Disposition enligt föreningsstämma			-4 130 253	4 130 253
Avsättning till underhållsfond		729 000	-729 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-446 815	446 816	
Årets resultat				-278 317
Vid årets slut	147 019	282 185	-7 293 600	-278 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 011 415
Årets resultat före fondförändring	-278 317
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-729 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	446 815
Summa över/underskott	-7 571 917

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-7 571 917
----------------------------	------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 496 198	2 335 464
Övriga rörelseintäkter	3	182 813	147 201
Summa rörelseintäkter		2 679 011	2 482 665
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 111 006	-5 932 145
Övriga externa kostnader	7	-160 926	-201 020
Personalkostnader	8	-111 703	-122 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-246 605	-246 605
Summa rörelsekostnader		-2 630 240	-6 502 010
Rörelseresultat		48 771	-4 019 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 009	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 097	-111 382
Summa finansiella poster		-327 088	-110 908
Resultat efter finansiella poster		-278 317	-4 130 253
Årets resultat		-278 317	-4 130 253

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	3 693 267	3 939 872
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 693 267	3 939 872
Summa anläggningstillgångar		3 693 267	3 939 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 182	-
Övriga fordringar		27 053	6 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 683	74 322
Summa kortfristiga fordringar		118 918	80 610
<i>Kassa och bank</i>	12	1 382 149	310 107
Summa omsättningstillgångar		1 501 067	390 717
SUMMA TILLGÅNGAR		5 194 334	4 330 589

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 019	147 019
Underhållsfond		282 185	-
Summa bundet eget kapital		429 204	147 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 293 600	-2 881 162
Årets resultat		-278 317	-4 130 253
Summa fritt eget kapital		-7 571 917	-7 011 415
Summa eget kapital		-7 142 713	-6 864 396
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	10 595 136	1 306 700
Summa långfristiga skulder		10 595 136	1 306 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 090 000	9 398 436
Leverantörsskulder		235 967	94 849
Skatteskulder		9 784	6 655
Övriga skulder		22 496	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	383 664	388 345
Summa kortfristiga skulder		1 741 911	9 888 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 194 334	4 330 589

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	48 771	-4 019 346
Avskrivningar	246 605	246 606
	295 376	-3 772 740
Erhållen ränta	14 009	474
Erlagd ränta	-341 097	-111 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-31 712	-3 883 648
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-38 308	-16 861
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	162 062	123 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 042	-3 776 905
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 888 436	6 418 436
Amortering av låneskulder	-5 908 436	-4 065 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	980 000	2 353 436
Årets kassaflöde	1 072 042	-1 423 469
Likvida medel vid årets början	310 107	1 733 576
Likvida medel vid årets slut	1 382 149	310 107

(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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 309 490	2 160 984
Årsavgifter lokaler	186 708	174 480
Summa	2 496 198	2 335 464

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	110 703	109 416
Överlåtelseavgifter	11 397	7 230
Andrahandsuthyrningsavgifter	29 463	22 674
Övriga intäkter	31 250	7 881
Summa	182 813	147 201

I posten övriga intäkter ingår det, under 2023, 22 383 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 400	9 911
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 619	12 328
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 413	17 580
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 168	-
VA & sanitet, installationer	-	1 403
Värme, installationer	-	5 695
Ventilation, installationer	54 397	-
El, installationer	-	3 253
Huskropp	-	5 319
Markytor	1 875	-
Vattenskador	3 073	250 091
Klottersanering	1 219	-
Skadedjur	-	10 122
Summa	121 164	315 702

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	383 315	-
VA & sanitet, installationer	63 500	-
Huskropp, fasader	-	4 170 980
Summa	446 815	4 170 980

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	95 892	92 532
Teknisk förvaltning	273 417	266 363
Besiktningsskostnader	38 834	11 903
Serviceavtal	7 696	8 103
Förbrukningsmaterial	19 628	5 158
El	84 803	115 777
Uppvärmning	486 854	418 123
Vatten och avlopp	248 432	198 786
Avfallshantering	68 256	61 569
Försäkringar	32 158	27 897
Systematiskt brandskyddsarbete	24 876	90 793
Kabel-TV	42 140	37 914
Bredband	120 041	110 545
Summa	1 543 027	1 445 463

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	70	-
Tele och post	2 430	3 120
Förvaltningskostnader	109 414	116 160
Revision	20 125	18 906
Jurist- och advokatkostnader	218	9 903
Bankkostnader	775	2 282
Stämpelskatt	20 295	49 050
Övriga externa kostnader	7 599	1 599
Summa	160 926	201 020

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	87 750	96 600
Summa	87 750	96 600
Sociala avgifter	23 953	25 640
Summa	111 703	122 240

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	246 605	246 605
Summa	246 605	246 605

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 391 192	9 391 192
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	9 391 192	9 391 192
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 451 320	-5 204 715
	-5 451 320	-5 204 715
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-246 605	-246 605
	-246 605	-246 605
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-5 697 925	-5 451 320
 Redovisat värde	3 693 267	3 939 872
 <i>Varav</i>		
Byggnader	3 693 267	3 939 872
 Taxeringsvärden		
Bostäder	45 600 000	45 600 000
Lokaler	1 962 000	1 962 000
Totalt taxeringsvärde	47 562 000	47 562 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>27 284 000</i>	<i>27 284 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	87 683	74 322
Summa	87 683	74 322

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 245 609	310 107
Transaktionskonto AllaBrf	136 540	-
Summa	1 382 149	310 107

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 090 000	9 398 436
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 595 136	1 306 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 685 136	10 705 136

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	11 685 136	10 705 136
Summa	11 685 136	10 705 136

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,50 %	2026-12-30	-	2 990 000	-	2 990 000
Stadshypotek	4,12 %	2025-01-30	-	1 000 000	-	1 000 000
SEB	0,83 %	2025-03-28	1 306 700	-	-	1 306 700
SEB	0,74 %	Löst	2 990 000	-	2 990 000	-
SEB	4,64 %	2025-07-28	2 400 000	-	-	2 400 000
SEB	4,74 %	2024-07-28	1 110 000	-	20 000	1 090 000
Stadshypotek	3,28 %	Löst	2 898 436	-	2 898 436	-
Stadshypotek	3,43 %	2027-12-30	-	2 898 436	-	2 898 436
Summa			10 705 136	6 888 436	5 908 436	11 685 136

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	70 310	58 482
Upplupna räntekostnader	8 040	3 471
Förutbetalda intäkter	136 540	230 857
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Upplupna driftskostnader	149 774	78 535
Summa	383 664	388 345

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 796 150	10 850 150
Summa ställda säkerheter	11 796 150	10 850 150

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Armin Khajehdehi
Styrelseordförande

Anders Olsson

Ann-Kristin Hansson

Helene Redemo

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Årsredovisning Söderhem

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 07 2024 02:48PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6639EC22BC5DF
MAJ 07 2024 02:48PM



Maj 07 2024 10:57AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 07 2024 11:02AM	Armin Khajehdehi granskade dokumentet:
Maj 07 2024 11:04AM	 ARMIN MELLAT KHAJEHDEHI signerade dokumentet
Maj 07 2024 12:10PM	Anders Olsson granskade dokumentet:
Maj 07 2024 12:12PM	 Anders Olsson signerade dokumentet
Maj 07 2024 01:59PM	Ann-Kristin Hansson granskade dokumentet:
Maj 07 2024 02:00PM	 ANN-KRISTIN HANSSON signerade dokumentet
Maj 07 2024 12:50PM	Helene Redemo granskade dokumentet:
Maj 07 2024 12:51PM	 HELENE REDEMO signerade dokumentet
Maj 07 2024 02:46PM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Maj 07 2024 02:48PM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Maj 07 2024 02:48PM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderhem för år 2023.

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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 Bostadsrättsföreningen Söderhem för år 2023 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 förlöpande 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

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

RB Söderhem

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 07 2024 02:48PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6638E74E5BE29
MAJ 07 2024 02:48PM

Registrerade händelser

Maj 06 2024 04:22PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 07 2024 02:47PM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Maj 07 2024 02:48PM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Maj 07 2024 02:48PM	Dokumentet har signerats



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 driftkostnader, 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.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

