

Brf Söderhem

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Söderhem
746000-1402
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhem, 746000-1402, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Schuster	Ordförande	2023 (Vald till ordförande 2022-11-29)
Armin Khajehdehi	Ledamot	2023
Anders Olsson	Ledamot	2024
Jonna Persson	Ledamot	2023
Ann-Kristin Hansson	Ledamot	2024
Helene Redemo	Ledamot	2023
Sandra Strömbacka	Ledamot	2024
Kim Roth	Ordförande	2023 (Avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Agusta Magnúsdóttir Waage	Suppleant	2023
Frida Zeijlon	Suppleant	2023 (Vald 2022-11-29)
Irene Tenman	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

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 48 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 48 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	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

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Fortum	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Fire Safe Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 315 702 kr och planerat underhåll för 4 170 980 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 (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 715 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 230 kr per kvm. Kommande underhåll består målningsarbeten i trapphus.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Nya armaturer innergården	
Målning/renovering av fönster mot innergården	
Underhåll av fasad	2022
Ny torktumlare och torkaggregat	2020
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2019
Byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter	2018
Byte till fjärrvärmepårlare	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 värmearläggning	1994
Byte av fönster mot gata	1982

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 april 2022, samt extra föreningsstämma den 29 november 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 65 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 2023 då avgifterna höjdes med 7 %.

Föreningen har under 2022 tecknat gemensamt bredbandsavtal som debiteras varje lägenhet.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 483	2 445	2 201	2 069
Resultat efter finansiella poster*	-4 130	302	10	-58
Förändring av underhållsfond	-1 782	661	500	621
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 106	-109	-234	-423
Sparande kr / kvm	93	191	146	86
Soliditet (%)	-159	-46	-52	-54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	740	718	676	644
Årsavgift för bostadsrättslokal, kr / kvm	986	957	903	860
Driftskostnad, kr / kvm	467	440	399	386
Energikostnad, kr / kvm	237	231	207	214
Ränta, kr / kvm	36	38	48	51
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	231	226	221	223
Lån, kr / kvm	3 455	2 960	2 696	2 708
Räntekänslighet (%)	5	4	4	4
Snittränta (%)	1,04	1,40	1,78	1,89

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

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.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	147 019	1 782 057	-4 965 096	301 876
Disposition enligt föreningsstämma			301 876	-301 876
Avsättning till underhållsfond		715 000	-715 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 497 057	2 497 058	
Årets resultat				-4 130 253
Vid årets slut	147 019	-	-2 881 162	-4 130 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 663 220
Årets resultat före fondförändring	-4 130 253
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-715 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 497 058
Summa över/underskott	-7 011 415

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 011 415**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 335 464	2 267 186
Övriga rörelseintäkter	3	147 201	177 636
Summa rörelseintäkter		2 482 665	2 444 822
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 932 145	-1 439 545
Övriga externa kostnader	7	-201 020	-208 105
Personalkostnader	8	-122 240	-129 252
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-246 605	-249 574
Summa rörelsekostnader		-6 502 010	-2 026 476
Rörelseresultat		-4 019 345	418 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 382	-116 668
Summa finansiella poster		-110 908	-116 470
Resultat efter finansiella poster		-4 130 253	301 876
Årets resultat		-4 130 253	301 876

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	3 939 872	4 186 477
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 939 872	4 186 477
Summa anläggningstillgångar		3 939 872	4 186 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 288	-2 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	74 322	66 098
Summa kortfristiga fordringar		80 610	63 749
Kassa och bank	13	310 107	1 733 576
Summa omsättningstillgångar		390 717	1 797 325
SUMMA TILLGÅNGAR		4 330 589	5 983 802

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 019	147 019
Underhållsfond		-	1 782 057
Summa bundet eget kapital		147 019	1 929 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 881 162	-4 965 096
Årets resultat		-4 130 253	301 876
Summa fritt eget kapital		-7 011 415	-4 663 220
Summa eget kapital		-6 864 396	-2 734 144
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	1 306 700	4 296 700
Summa långfristiga skulder		1 306 700	4 296 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 398 436	4 055 000
Leverantörsskulder		94 849	11 228
Skatteskulder		6 655	4 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	388 345	350 400
Summa kortfristiga skulder		9 888 285	4 421 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 330 589	5 983 802

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 019 346	418 346
Avskrivningar	246 606	249 574
	-3 772 740	667 920
Erhållen ränta	474	198
Erlagd ränta	-111 382	-116 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 883 648	551 450
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-16 861	141
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	123 604	-128 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 776 905	423 328
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 418 436	2 925 000
Amortering av låneskulder	-4 065 000	-2 945 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 353 436	-20 000
Årets kassaflöde	-1 423 469	403 328
Likvida medel vid årets början	1 733 576	1 330 248
Likvida medel vid årets slut	310 107	1 733 576

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 160 984	2 098 052
Årsavgifter lokaler	174 480	169 134
Summa	2 335 464	2 267 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	109 416	109 416
Överlåtelseavgifter	7 230	10 696
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 674	12 849
Övriga intäkter	7 881	44 675
Summa	147 201	177 636

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 911	5 874
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 328	1 229
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 580	7 612
VA & sanitet, installationer	1 403	5 528
Värme, installationer	5 695	-
El, installationer	3 253	-
Huskropp	5 319	1 659
Vattenskador	250 091	14 779
Skadedjur	10 122	-
Summa	315 702	36 681

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp, fasader	4 170 980	39 783
Summa	4 170 980	39 783

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	92 532	88 095
Teknisk förvaltning	266 363	254 003
Besiktningkostnader	11 903	3 490
Snöröjning	-	32 292
Serviceavtal	8 103	6 550
Förbrukningsmaterial	5 158	10 292
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	870
El	115 777	84 658
Uppvärmning	418 123	440 248
Vatten och avlopp	198 786	191 383
Avfallshantering	61 569	74 023
Försäkringar	27 897	25 711
Systematiskt brandskyddsarbete	90 793	5 110
Kabel-TV	37 914	37 076
Bredband	110 545	109 281
Summa	1 445 463	1 363 082

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	3 120	3 068
Förvaltningskostnader	116 160	112 168
Revision	18 906	13 750
Jurist- och advokatkostnader	9 903	39 049
Bankkostnader	2 282	775
Stämpelskatt	49 050	-
Övriga externa kostnader	1 599	39 295
Summa	201 020	208 105

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Utbildning	-	4 650
Summa	96 600	99 850
Sociala avgifter	25 640	29 402
Summa	122 240	129 252

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	246 605	246 607
Inventarier, maskiner och installationer	-	2 967
Summa	246 605	249 574

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	9 391 192	9 391 192
Utgående anskaffningsvärden	9 391 192	9 391 192
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 204 715	-4 958 108
	-5 204 715	-4 958 108
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-246 605	-246 607
	-246 605	-246 607
Utgående avskrivningar	-5 451 320	-5 204 715
Redovisat värde	3 939 872	4 186 477
<i>Varav</i>		
Byggnader	3 939 872	4 186 477
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 600 000	39 000 000
Lokaler	1 962 000	1 944 000
Totalt taxeringsvärde	47 562 000	40 944 000
<i>Varav byggnader</i>	27 284 000	21 981 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	241 866	241 866
Utgående anskaffningsvärden	241 866	241 866
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-241 866	-238 899
	-241 866	-238 899
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-2 967
	-	-2 967
Utgående avskrivningar	-241 866	-241 866
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	74 322	66 098
Summa	74 322	66 098

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	310 107	1 733 576
Summa	310 107	1 733 576

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 398 436	4 055 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 306 700	4 296 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 705 136	8 351 700

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	10 705 136	8 351 700
Summa	10 705 136	8 351 700

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,03%	Löst	1 130 000	-	1 130 000	-
SEB	0,83%	2025-03-28	1 306 700	-	-	1 306 700
SEB	0,74%	2023-12-28	2 990 000	-	-	2 990 000
SEB	3,41%	2023-07-28	-	2 400 000	-	2 400 000
Stadshypotek	1,02%	Löst	1 075 000	-	1 075 000	-
SEB	3,35%	2023-07-28	-	1 120 000	10 000	1 110 000
Stadshypotek	1,03%	Löst	1 850 000	-	1 850 000	-
Stadshypotek	3,28%	2023-12-29	-	2 898 436	-	2 898 436
Summa			8 351 700	6 418 436	4 065 000	10 705 136

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 482	58 482
Upplupna räntekostnader	3 471	2 332
Förutbetalda intäkter	230 857	181 441
Upplupna revisionsarvoden	17 000	14 000
Upplupna driftskostnader	78 535	94 145
Summa	388 345	350 400

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 850 150	8 450 150
Summa ställda säkerheter	10 850 150	8 450 150

Underskrifter

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

Thomas Schuster
Styrelseordförande

Armin Khajehdehi

Anders Olsson

Jonna Persson

Helene Redemo

Sandra Strömbacka

Ann-Kristin Hansson

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

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Årsredovisning Söderhem









Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 08 2023 11:02AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6454BF5751A82
MAJ 08 2023 11:02AM



Maj 05 2023 10:39AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 05 2023 11:35AM	Thomas Schuster granskade dokumentet:
Maj 07 2023 10:25PM	 Thomas Wilhelm Schuster signerade dokumentet
Maj 05 2023 12:03PM	Armin Khajehdehi granskade dokumentet:
Maj 05 2023 12:10PM	 ARMIN MELLAT KHAJEHDEHI signerade dokumentet
Maj 06 2023 08:31PM	Anders Olsson granskade dokumentet:
Maj 06 2023 08:53PM	 Anders Olsson signerade dokumentet
Maj 05 2023 01:10PM	Jonna Persson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 01:20PM	 Jonna Elin Felisia Persson signerade dokumentet
Maj 06 2023 11:34AM	Helene Redemo granskade dokumentet:
Maj 06 2023 11:35AM	 HELENE REDEMO signerade dokumentet
Maj 07 2023 10:39PM	Sandra Strömbacka granskade dokumentet:
Maj 07 2023 10:40PM	 Sandra Hanna Julia Strömbacka signerade dokumentet
Maj 05 2023 07:04PM	Ann-Kristin Hansson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 07:06PM	 ANN-KRISTIN HANSSON signerade dokumentet
Maj 08 2023 11:02AM	Peter Cederblad granskade dokumentet:
Maj 08 2023 11:02AM	 PETER CEDERBLAD signerade dokumentet
Maj 08 2023 11:02AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhem för år 2022.

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 2022 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderhem för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

RB söderhem

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 06 2023 11:23AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6454C4F01EF0A
MAJ 06 2023 11:23AM

Deltagare**Maria Lundgren (Skapare)**

Bredablickgruppen

maria.lundgren@bredablickgruppen.se


Skickades: Maj 05 2023 10:57AM

Peter Cederblad (Esignatur)

peter.cederblad@kpmg.se

Signerad: Maj 06 2023 11:23AM

Registrerade händelser

Maj 05 2023 10:57AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Maj 06 2023 11:22AM	Peter Cederblad granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1921305/6454c50dbece2	IP ADDRESS 83.187.170.163
Maj 06 2023 11:23AM	 PETER CEDERBLAD signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.405 Long 17.9551 Signerad med: BankID (dfb34b28-21a8-4ce7-adb7-84d423b09286)	IP-ADDRESS 83.187.170.163
Maj 06 2023 11:23AM	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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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

Vi ser om ditt hus!

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

