

Välkommen till årsredovisningen för Brf Söderhus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ADVOKATEN 6	1939	MALMÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 4 889 kvm och 4 lokaler om 496 kvm. Byggnadernas totalyta är 5593 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgit Carina Emilsson	Ordförande
Alva Wikman	Styrelseledamot
Hanna Ryne	Styrelseledamot
Alice Danuta Holmström	Suppleant
Malin Bengtsson	Suppleant

Valberedning

Victor Ahlinder

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst&Young
Juan-Tadeo Espitia Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 27 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. I planen är de totala underhållskostnaderna estimerade till 96 368 438kr för perioden. Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 1 927 368kr vilket motsvarar den genomsnittliga kostnaden enligt underhållsplanen.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ommålning och underhållsreparationer av fönster i trapphus C och G
Installation av nytt porttelefonsystem
- 2022 ● Omfattande översyn av brandskyddet i fastigheten - Brandsäkrat källare och vind
Byte av källardörrar
- 2021 ● Spolning av avlopp
- 2020 ● Byte av dagvattenbrunn, fönsterbyte vakant lokal, OVK
- 2019 ● Radonmätning, rensning av imkanaler, energideklaration, byte av fjärrvärmeväxlare, injustering och optimering, färdigställning av duvsäkring av alla trappbalkonger
- 2018 ● Fönsterbyte glasögonmagasinet, renovering av ekportar, totalt fyra. Relining av samlingsleder, duvsäkring av all trappbalkonger, brandtätning av gamla sopnedkast, brandtätning av rörgenomföringar i brandcellsgränser.
- 2017 ● Dränering, lagning av betongtrappor och stödmur vid tvättstugan, samt tvättstugan.

Planerade underhåll

- 2025 ● Relining av bottenplattan
Besiktning taksäkerhet (varje 5 år)
Målning samt ytbehandling vid behov av dörrar, puts, smidesräcke och träpanel
- 2026 ● Byte av skorstenskrona, taklucka, tätskikt inkl ytskikt klinker
Byte av fasad belysning
Tak och Fasad omsorg, Målning och omfogning.
OVK
Spolning avloppsledningar

- 2027 ● Uppdatera underhållsplan
- 2028 ● Byte av belysning
Byte av torktumlare samt tvättmaskin 2
- 2029 ● Energi deklARATION bostäder
Målning av trapphus
Statusbesiktiga värmeledningar
- 2030 ● Byte av belysning
Byte av hängrännor och stuprör
Byte av två torktumlare samt tvättmaskin 1 och 3
- 2030 ● Byte av vattenpump

Avtal med leverantörer

Administrativ och ekonomisk förvaltare	SBC
Avfallshantering	VA syd
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Brandskydd	Firesafe
EI	Telge Energi
EI	Eon
Försäkring	Dina Försäkringar
Mail service	Loopia
Mattor	Elis Textil
Nätverk	Telenor
OVK	Klimat och automatik kontroll
Porttelefon	Tele2
Porttelefon och säkerhet	Safeteam
Revisor	Ernst & Young
Teknisk förvaltare	BredaBlick
Övervakning	Örestad

Övrig verksamhetsinformation

Portsystemet har bytts ut under hösten/vintern 2024.

Container har varit på gården två gånger under året för att upprätthålla en trevlig och säker miljö i föreningen. I samband med detta gjordes en stor satsning där vi rensade gammalt kvarlämnat skräp som annars kostar föreningar pengar.

Utfört underhåll på viktiga områden som till exempel tvätt utrustning, luftkanalen samt värmecentral.

Lån har omförhandlats till lägre ränta och vi har förhandlat oss till ett bra nytt lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 4 %, vilket ska ske årligen framöver.

Övriga uppgifter

Vi välkomnade i oktober 2024 våra nya hyresgäster SunTropic. Vårt avtal gäller 2024-10-01 till 2027-09-30 med förhoppningar om förlängning.

En ny underhållsplan skapades och portlåsen uppdaterades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 031 290	4 624 872	3 325 330	3 788 831
Resultat efter fin. poster	-73 928	319 183	-1 103 988	-180 455
Soliditet (%)	34	36	35	37
Yttre fond	5 285 695	3 358 327	2 531 966	1 698 350
Taxeringsvärde	82 758 000	82 758 000	82 758 000	63 388 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	835	816	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	84,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 707	2 599	2 671	2 744
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 413	2 316	2 381	2 446
Sparande per kvm totalyta, kr	156	91	-107	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	124	111	82
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	167	153	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	56	51	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	340	347	315	278
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	4,03	-	-
Räntekänslighet (%)	3,24	3,19	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 281 205 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på underhållsarbeten som varit nödvändiga för att bevara fastighetens skick och boendekvalitet. Dessa åtgärder har inneburit ökade kostnader under året men förväntas bidra till minskade framtida underhållskostnader och mer hållbar fastighetsförvaltning.

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och kommer att öka avgifterna baserat på den utvärderingen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	730 477	-	-	730 477
Fond, yttre underhåll	3 358 327	-	1 927 368	5 285 695
Uppskrivningsfond	20 986 970		-155 844	20 831 126
Balanserat resultat	-17 528 905	319 183	-1 771 524	-18 981 246
Årets resultat	319 183	-319 183	-73 928	-73 928
Eget kapital	7 866 051	0	-73 928	7 792 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 053 878
Årets resultat	-73 928
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 927 368
Totalt	-19 055 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	637 256
Balanseras i ny räkning	-18 417 919

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 031 298	4 624 869
Övriga rörelseintäkter	3	52 232	186 804
Summa rörelseintäkter		5 083 530	4 811 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 771 616	-3 298 671
Övriga externa kostnader	9	-348 770	-267 907
Personalkostnader	10	-297 403	-207 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 248	-187 248
Summa rörelsekostnader		-4 605 037	-3 961 638
RÖRELSERESULTAT		478 494	850 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 110	2 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-556 532	-533 095
Summa finansiella poster		-552 422	-530 852
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 928	319 183
ÅRETS RESULTAT		-73 928	319 183

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 887 971	21 075 219
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 887 971	21 075 219
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 887 971	21 075 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		236 670	60 605
Övriga fordringar	14	1 616 688	676 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 386	93 789
Summa kortfristiga fordringar		1 986 743	830 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 986 743	830 969
SUMMA TILLGÅNGAR		22 874 714	21 906 187

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		730 477	730 477
Uppskrivningsfond		20 831 126	20 986 970
Fond för yttre underhåll		5 285 695	3 358 327
Summa bundet eget kapital		26 847 298	25 075 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 981 246	-17 528 905
Årets resultat		-73 928	319 183
Summa fritt eget kapital		-19 055 174	-17 209 722
SUMMA EGET KAPITAL		7 792 123	7 866 051
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 061 996	5 210 000
Övriga långfristiga skulder		65 000	0
Summa långfristiga skulder		5 126 996	5 210 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 433 002	7 746 000
Leverantörsskulder		460 845	324 774
Övriga kortfristiga skulder		24 963	217 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 036 785	541 695
Summa kortfristiga skulder		9 955 595	8 830 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 874 714	21 906 187

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	478 494	850 035
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	187 248	187 248
	665 742	1 037 283
Erhållen ränta	4 110	2 242
Erlagd ränta	-547 393	-530 803
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122 459	508 723
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-214 225	-60 888
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	429 318	111 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	337 552	559 153
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	900 000	0
Amortering av lån	-361 002	-361 000
Depositioner	65 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	603 998	-361 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	941 550	198 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	636 110	437 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 577 660	636 110

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söderhus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5 %
Om- och tillbyggnad	1,95 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 827 425	3 664 099
Hysesintäkter lokaler, moms	592 675	519 035
Hysesintäkter förråd	900	1 800
Deb. fastighetskatt, moms	2 544	0
Intäkter kabel-TV	54 004	53 498
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-34 666	0
Elintäkter avräkning, moms	2 715	-2 715
El, moms	468 707	359 756
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 362	150
Fakturerade kostnader	2 088	3 789
Påminnelseavgift	1 080	0
Dröjsmålsränta	540	229
Pantsättningsavgift	13 327	5 775
Överlåtelseavgift	18 388	13 025
Administrativ avgift, moms	539	0
Administrativ avgift	3 182	0
Andrahandsuthyrning	41 099	6 431
Vidarefakturerade kostnader	32 310	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 071	0
Öres- och kronutjämnings	8	-3
Summa	5 031 298	4 624 869

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	186 804
Försäkringsersättning	52 232	0
Summa	52 232	186 804

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	318 480	353 862
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 429	5 232
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 644
Larm och bevakning	1 289	13 165
Städning enligt avtal	95 049	181 367
Besiktningar	2 922	0
Brandskydd	12 836	15 454
Gårdkostnader	1 249	6 360
Sophantering	16 368	5 171
Snöröjning/sandning	0	17 337
Serviceavtal	17 647	19 333
Mattvätt/Hyrmattor	24 540	52 983
Förbrukningsmaterial	31 427	49 294
Summa	523 235	724 202

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	35 208	19 577
Trapphus/port/entr	1 634	0
Dörrar och lås/porttele	21 623	4 480
VVS	9 025	5 504
Värmeanläggning/undercentral	32 787	6 876
Ventilation	2 288	7 377
Elinstallationer	4 153	0
Hissar	873	0
Summa	107 590	43 814

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	74 514	0
Dörrar och lås	500 164	0
VVS	11 210	0
Fönster	51 368	0
Summa	637 256	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	401 356	692 976
Uppvärmning	1 056 053	931 385
Vatten	442 551	314 298
Sophämtning/renhållning	63 731	150 006
Summa	1 963 692	2 088 665

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	155 403	0
Skadedjursförsäkring	0	10 816
Kabel-TV	53 966	68 935
Bredband	133 154	168 936
Fastighetsskatt	197 320	193 302
Summa	539 844	441 989

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	15 148	19 906
Juridiska åtgärder	47 803	0
Inkassokostnader	3 202	3 082
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	831	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 965	29 945
Fritids och trivselkostnader	424	133
Föreningskostnader	2 138	14 861
Förvaltningsarvode enl avtal	134 890	128 637
Överlåtelsekostnad	27 973	19 810
Pantsättningskostnad	16 245	11 015
Korttidsinventarier	1 699	3 598
Administration	6 735	3 956
Konsultkostnader	58 717	32 636
Summa	348 770	267 907

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	222 797	157 500
Revisionsarvode arvoderad	6 350	4 000
Arbetsgivaravgifter	68 256	46 312
Summa	297 403	207 812

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	556 347	529 820
Dröjsmålsränta	185	3 204
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	16
Övriga räntekostnader	0	55
Summa	556 532	533 095

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 719 732	29 719 732
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 719 732	29 719 732
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 888 484	-14 857 080
Årets avskrivning	-31 404	-31 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 919 888	-14 888 484
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	7 992 000	7 992 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 748 030	-1 592 186
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-155 844	-155 844
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 088 126	6 243 970
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 887 970	21 075 219
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 423 000</i>	<i>14 423 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 426 000	47 426 000
Taxeringsvärde mark	35 332 000	35 332 000
Summa	82 758 000	82 758 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 009 158	1 009 158
Utgående anskaffningsvärde	1 009 158	1 009 158
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 009 158	-1 009 158
Utgående avskrivning	-1 009 158	-1 009 158
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 576	32 995
Skattefordringar	3 452	7 470
Transaktionskonto	526 131	634 879
Borgo räntekonto	1 051 529	1 231
Summa	1 616 688	676 575

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 264	93 789
Förutbet fast skötsel	82 265	0
Förutbet försäkr premier	13 811	0
Förutbet kabel-TV	18 055	0
Förutbet bredband	14 991	0
Summa	133 386	93 789

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-09-18	2,93 %	5 210 002	5 358 000
Nordea	Löst			2 240 000
Nordea Hypotek AB	2026-09-16	4,76 %	5 209 996	5 358 000
Nordea	2025-11-27	2,55 %	3 075 000	
Summa			13 494 998	12 956 000
Varav kortfristig del			8 433 002	7 746 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 690 018 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	145 616	9 900
Uppl kostnad Städning entrepr	0	15 132
Uppl kostn el	45 298	0
Uppl kostnad Värme	121 266	0
Uppl kostn räntor	24 230	15 091
Uppl kostn vatten	32 819	-19 674
Uppl kostnad Sophämtning	1 823	0
Uppl kostnad arvoden	171 900	114 953
Beräknade uppl. sociala avgifter	54 011	36 118
Förutbet hyror/avgifter	439 822	370 175
Summa	1 036 785	541 695

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 474 000	14 474 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Birgit Carina Emilsson
Ordförande

Alva Wikman
Styrelseledamot

Hanna Ryne
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst&Young
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Juan-Tadeo Espitia
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 09:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 16:50

DOCUMENT ID:

HybZ8yYmZxx

ENVELOPE ID:

BybL1Ym-xg-HybZ8yYmZxx

DOCUMENT NAME:

Brf Söderhus, 746000-0792 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

04721d7fd093d154f384e024b1c8f12b0e053a789baf5b
88a8a9e7e371d12aaa966acac2a5b25d243c8328cb540
ca98651a0fb8b30c5f1756d190620a9bab9b8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA RYNE hanna.ryne@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 17:20 15.05.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.228.149
2. ALVA WIKMAN alvawikman.96@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 17:48 15.05.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.238
3. Birgit Carina Emilsson bigganemilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 18:31 15.05.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.22.152
4. JUAN-TADEO ESPITIA juan.espitia@malmose.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 20:01 15.05.2025 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.228.135
5. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:32 16.05.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.42.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhus för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31).

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 2024 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Söderhus för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31) 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Juan-Tadeo Espitia
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 09:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 16:50

DOCUMENT ID:

B17-81Y7Wxe

ENVELOPE ID:

BJe-UJYXbee-B17-81Y7Wxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Söderhus.pdf

2 pages

SHA-512:

d7496a276f6c9730b93bac06f224292b3995830181eea169b78bc83c6011e95a60116e3fa8c0fe4cbbe3cb4e898f2eb527eaa1b7741db3ecd23da9d96c49e8a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JUAN-TADEO ESPITIA juan.espitia@malmo.se	Signed Authenticated	15.05.2025 19:48 15.05.2025 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.228.135
2. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2025 09:32 16.05.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.42.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed