

Årsredovisning
för
Brf Södertuvan 1 i Haninge

769629-1231

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Södertuvan 1 i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar utan begränsning i tiden.

Föreningen äger 259 (1000) aktier i Haninge Söderbymalm 2 AB, 556950-5836, som bedriver parkeringsverksamhet.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Söderbymalm GA:37 tillsammans med fastigheterna Söderbymalm 3:321 (Brf Södertuvan 3 i Haninge) och Söderbymalm 3:335 (Brf Södertuvan 2 i Haninge) och belastar fastigheterna Söderbymalm 3:335 och Söderbymalm 3:336. Gemensamhetsanläggningarna består av garage.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Söderbymalm GA:38 tillsammans med fastigheterna Söderbymalm 3:321 och Söderbymalm 3:335 och belastar fastigheterna Söderbymalm 3:335 och Söderbymalm 3:336. Gemensamhetsanläggningen består av gårdsyta.

Föreningen har sitt säte i Haninge

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tim Johansson

Joakim Antman

Jessica Nilsson

Styrelsesuppleanter

Mark Jansen

Peyman Tavakoli

Ordinarie revisor

Rävisor AB

Valda t.o.m årsstämman

2019

2019

2019

Valda t.o.m årsstämman

2019

2019

Valda t.o.m årsstämman

2019

Byggnader

Under 2017 har det uppförts flerbostadshus med 37 lägenheter, inflyttning skedde i mars 2017. Huset är beläget på Vallagränd 16-18 i Haninge kommun.

Information om fastigheten Söderbymalm 3:336

Bostadsrätter

	<u>Antal</u>	<u>Total yta m²</u>
2 r o k	13	588
3 r o k	14	980
3,5 r o k	8	680
4 r o k	2	170
Summa	37	2418

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Cozignus Hem och Fastighet förvaltning AB
Delagott, Geranio Property AB
Delagott, Geranio Property AB
Com Hem
Sunfleet Carsharing AB
Vattenfall

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning, Fastighetskötsel
Trädgårdsavtal
TV, bredband, tele
Bilpool
Fjärrvärme, el

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2014/15 (14 mån)
Nettoomsättning	1 636	1 360	0	0
Resultat efter finansiella poster	-350	-3	0	0
Soliditet (%)	70	69	16	2
Balansomslutning	110 839	111 595	46 173	44 625
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	676	676	0	0
Fond för yttre underhåll	73	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 480 000			-3 004	77 476 996
Disposition av föregående års resultat:		73 000	-76 004	3 004	0
Årets resultat				-350 011	-350 011
Belopp vid årets utgång	77 480 000	73 000	-76 004	-350 011	77 126 985

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 004
årets förlust	-350 011
	-353 015

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	73 000
	-426 015
	-353 015

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter och hyror		1 635 720	1 359 616
Övriga rörelseintäkter		230 754	183 933
		1 866 474	1 543 549
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-734 541	-481 523
Övriga kostnader		-125 532	-154 434
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-944 174	-565 395
		-1 804 247	-1 201 352
Rörelseresultat		62 227	342 197
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	20 458
Räntekostnader		-412 238	-365 659
		-412 238	-345 201
Resultat efter finansiella poster		-350 011	-3 004
Resultat före skatt		-350 011	-3 004
Årets resultat		-350 011	-3 004

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	109 667 431	110 611 605
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	52 883	52 883
Summa anläggningstillgångar		109 720 314	110 664 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	42 323
Övriga fordringar		3 428	326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 599	36 343
		48 027	78 992
<i>Kassa och bank</i>		1 070 873	851 569
Summa omsättningstillgångar		1 118 900	930 561
SUMMA TILLGÅNGAR		110 839 214	111 595 049

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 480 000	77 480 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 004	0
Årets resultat		-350 011	-3 004
		-353 015	-3 004
Summa eget kapital		77 126 985	77 476 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	32 871 414	33 180 990
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	337 720	337 720
Aktuella skatteskulder		114 380	165 600
Övriga skulder		8 126	7 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 589	425 777
Summa kortfristiga skulder		840 815	937 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 839 214	111 595 049

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Det är första gången föreningen upprättar bokslut enligt K3, föreg års siffror har ej räknats om.

Fordringar har upptagits till de bolopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Tak, fasad och fönster	2%
el, värme, installationer	4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. In den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 22 procent.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Haninge Söderbymalm2 AB som ägde fastigheten Söderbymalm 3:336.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	33 852 000	33 852 000
	33 852 000	33 852 000

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
El och värme	237 476	133 060
Vatten/avlopp	107 417	60 776
Renhållning	74 518	55 446
Fastighetskötsel/övrig driftskostnad	270 786	232 241
Bilpool	44 344	0
	734 541	481 523

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 177 000	43 723 796
Inköp	0	67 453 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 177 000	111 177 000
Ingående avskrivningar	-565 395	0
Årets avskrivningar	-944 174	-565 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 509 569	-565 395
Utgående redovisat värde	109 667 431	110 611 605

Not 4 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Haninge Söderbymalm 2 AB	26%	26%	259	52 883
				52 883

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Haninge Söderbymalm 2 AB	556950-5836	Haninge	128 712	25 073

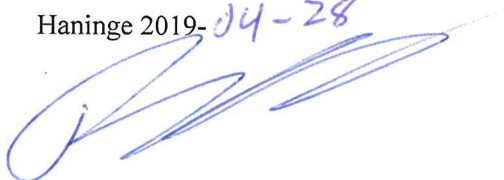
Not 5 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 32 871 414 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

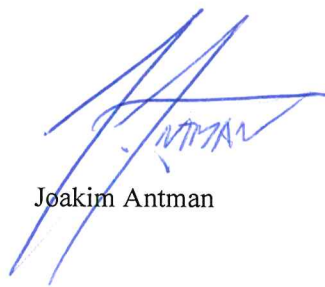
	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Hypotekslån 2858759596 ränta 0,687%	11 088 470	11 172 902
Hypotekslån 2858759612 ränta 1,290% bundet till 2020-02-25	11 060 332	11 172 904
Hypotekslån 2858759638 ränta 1,670% bundet till 2022-02-25	11 060 332	11 172 904
varav kortfristigt lån	-337 720	-337 720
	32 871 414	33 180 990

Styrelsens namnunderskrift

Haninge 2019-04-28



Tim Johansson
Ordförande



Joakim Antman



Jessica Nilsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Rävisor AB



David Hallman
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södertuvan 1 i Haninge
Organisationsnummer 769629-1231**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södertuvan 1 i Haninge för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södertuvan 1 i Haninge för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2019-05-08



Rävisor AB
David Walman
Revisor