

1407 114079

Årsredovisning
för
Brf Södertuvan 3 i Haninge
769630-2715

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Brf Södertuvan 3 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 medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen äger 317 (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 3:336 (Brf Södertuvan 1 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 3:335 och Söderbymalm 3:336. Gemensamhetsanläggningen består av gårdsyta med tillhörande anläggningar.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Ibrahim Ghardib

Joar Eriksson

Christian Jespersen

Anita Lundqvist

Martin Rasmusson

Ordinarie revisorer

Carina Brandin

Valda t.o.m. årsstämman

2019

2019

2019

2019

2019

Valda t.o.m. årsstämman

2019

Byggnader

Under 2017 har det uppförts flerbostadshus med 44 lägenheter, inflyttning skedde i november 2017. Huset är beläget på Vallagränd 49 i Haninge.

Information om fastigheten Söderbymalm 3:321

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 r o k	5	170
2 r o k	16	752
3 r o k	23	1451
Summa	44	2373

Avtal

Föreningen har teckant följande avtal:

Conzignus Hem och Förvaltning AB
Vattenfall
SBC Stockholm
Com Hem
Sunfleet Carsharing AB

Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme och elhandel
Förvaltning fastighet
Tv, bredband och tele
Bilpool

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 667	254	0	0
Resultat efter finansiella poster	-196	-55	0	0
Soliditet (%)	74	72	0	2
Balansomslutning	126 566	128 921	63 678	62 600
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ²	703	703	0	0
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 390 000		-55 133	93 334 867
Disposition av föregående års resultat:		-55 133	55 133	0
Årets resultat			-196 142	-196 142
Belopp vid årets utgång	93 390 000	-55 133	-196 142	93 138 725

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-55 133
årets förlust	-196 142
	-251 275

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar
i ny räkning överföres

53 000
-304 275
-251 275

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 667 240	254 362
Övriga intäkter		240 512	35 733
		1 907 752	290 095
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-599 574	-124 985
Övriga kostnader		-135 877	-40 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-909 817	-106 680
		-1 645 268	-272 257
Rörelseresultat		262 484	17 838
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 625	-72 971
		-458 625	-72 971
Resultat efter finansiella poster		-196 141	-55 133
Resultat före skatt		-196 141	-55 133
Årets resultat		-196 142	-55 133

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

93 390 000

93 390 000

93 390 000

93 390 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-55 133

0

Årets resultat

-196 142

-55 133

-251 275

-55 133

Summa eget kapital

93 138 725

93 334 867

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

32 585 245

32 889 780

Summa långfristiga skulder

32 585 245

32 889 780

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

332 220

332 220

Aktuella skatteskulder

69 390

99 440

Övriga skulder

8 974

20 488

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

431 139

2 244 452

Summa kortfristiga skulder

841 723

2 696 600

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 565 693

128 921 247

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.

Fordringarna har upptagits till de belopp 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.

Hyresintäkter 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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	125 520 503	126 430 320
		125 520 503	126 430 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	30 583	30 583
		30 583	30 583
Summa anläggningstillgångar		125 551 086	126 460 903
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	31 774
Övriga fordringar		14 321	1 928 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 498	24 549
		40 819	1 984 812
<i>Kassa och bank</i>		973 788	475 532
Summa omsättningstillgångar		1 014 607	2 460 344
SUMMA TILLGÅNGAR		126 565 693	128 921 247

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 537 000	61 563 897
Inköp	0	64 973 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 537 000	126 537 000
Ingående avskrivningar	-106 680	0
Årets avskrivningar	-909 817	-106 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 016 497	-106 680
Utgående redovisat värde	125 520 503	126 430 320

Not 4 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Haninge Söderbymalm 2 AB	32%	32%	317	30 583
				30 583

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

Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Hypotekslån ränta 1,33% bundet till 2021-10-25	10 990 945	32 889 780
Hypotekslån ränta 1,36% bundet till 2020-10-23	10 963 260	
Hypotekslån ränta 1,77% bundet till 2022-10-25	10 963 260	
Varav kortfristig del	-332 220	
	32 585 245	32 889 780

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	33 222 000	33 222 000
	33 222 000	33 222 000

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 (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 22 procent.

Uppskjuten skatt

Föreninge köpte samtliga aktier i Haninge Söderbymalm 1 AB som ägde fastigheten Söderbymalm 3:321. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skall 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 2 Driftskostnader

	2018	2017
El/Värme	222 958	65 297
Vatten/avlopp	36 715	5 488
Fastighetsskötsel	196 201	36 812
Renhållning	78 377	17 388
Bilpool	52 734	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	8 590	0
	595 575	124 985

Styrelsens namnunderskrifter

Haninge 2019-03-11

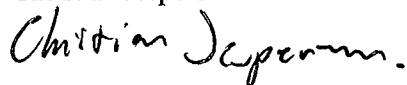
Ibrahim Gharib
Ordförande



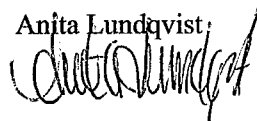
Joar Eriksson



Christian Jespersen



Anita Lundqvist



Martin Rasmusson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-13



Carina Brandin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södertuvan 3 i Haninge
Org.nr 769630-2715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södertuvan 3 i Haninge för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Södertuvan 3 i Haninges finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Södertuvan 3 i Haninge enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södertuvan 3 i Haninge för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Södertuvan 3 i Haninge enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ulricehamn 2019-03-13


Carina Brandin