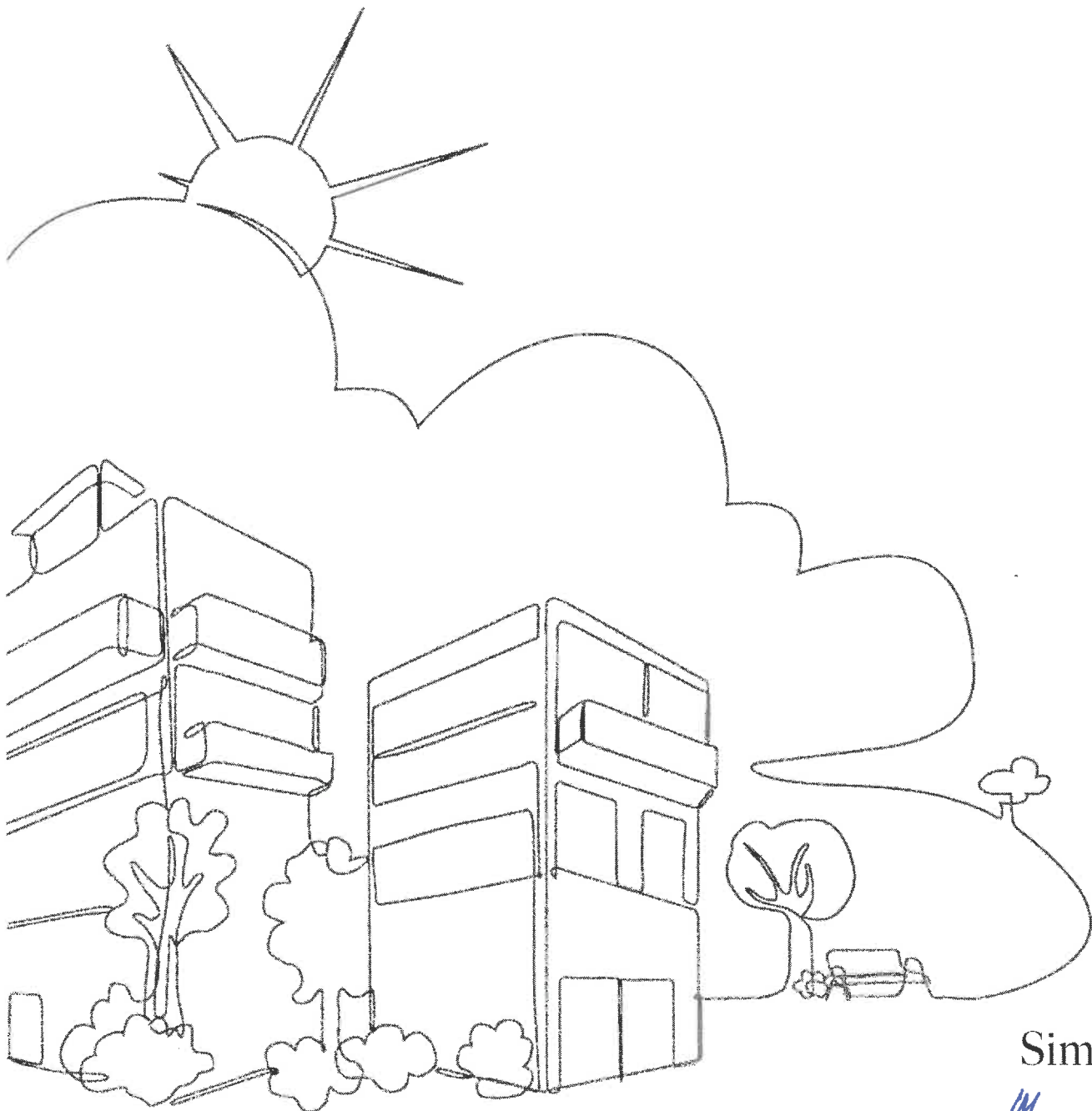


Årsredovisning 2023

Brf Södersol

769606-9306



SW
ES
-
An

Simpleko

4

Välkommen till årsredovisningen för Brf Södersol

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

u

SW
ES Jk
An

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.

M

ES
An Th
SW

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Metspöet 15 i Stockholms kommun. Fastighetens förvärvades 2009-07-07 och består av ett flerbostadshus på adress Rutger Fuchsgatan 9-11. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1979.

Föreningen har 2 hyreslägenheter om 64 kvm och 67 bostadsrätter om 2 359 kvm, totalt 2 423 kvm och 3 lokaler om 684 kvm.

Lägenhetsfördelning:

54 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

Fastigheten är upplåten med tomträtt vilket betyder att föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är 321 200kr per år.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg- Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Antonia Norlén	Ordförande
Elliot Sörensen	Styrelseledamot
Johan Köhn	Styrelseledamot
Sara Walker	Styrelseledamot
Terry Fredin	Suppleant
Mona Bruhammar	Suppleant

Valberedning

Till valberedning valde föreninge Terry Lee Fredin, Johan Köhn och Malcom Jakobsson varav den förstnämnda är sammankallande.

M

An ES
JK
SW

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Totalrenovering av fönster
- 2022 ● Renovering av hyresrätt inför försäljning
- 2021 ● OVK
Ny tvättmaskin
- 2020 ● Målning av korridorer och trapphus samt byte av armaturer
- 2019 ● Asbestsanering & golvläggning
- 2018 ● Montage av bulldämpande glas
Fasadrenovering
- 2016 ● Renovering av hissar
Stamspolning
Bokningssystem tvättstuga
Iordningställande av gemensam takterrass
Underhåll förskola
Skadedjurssanering
- 2015 ● Ventilation, förskolan
Byte UC
- 2013-2012 ● Ombyggnad takfot
- 2013 ● Byte av frånluftsfläkt
Renovering balkonger
- 2010 ● Tvättstuga
Säkerhetsdörrar
Målning/renovering fönster
EI

u

Am ES
sw JK

Planerade underhåll

Föreningen har inget planerat underhåll för nästkommande år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Etcon Fastighetsteknik AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet för 2023 är sämre än resultatet för 2022 och beror främst på att föreningen genomfört ett större underhåll på fastigheten under året. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2023 har varit kostnaden för fjärrvärme och den har ökat jämfört med 2022. Även föreningens räntekostnad har ökat under året och det beror på att ett av föreningens lån omförhandlats och fått en ny högre ränta.

Under verksamhetsåret har föreningen även sålt en hyresrätt vilket inbringat 2,9 miljoner till föreningens kassa.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Utförda åtgärder

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en total fönsterrenovering i hela fastigheten. Byte av skadat och ruttet trä, målning av utsida fönsterkarmar samt lagt till energiglas i samtliga fönster.

Renovering av fönster uppgick till en kostnad av 3 914 425

Övriga uppgifter

Vi aviserade om avgiftshöjning 2023, en höjning med 10%. För hyresgästerna en höjning med 2,4%. Årsavgifterna för 2024 har lämnats oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

M

ES
JK
AM

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 447 219	3 177 126	3 140 697	3 130 227
Resultat efter fin. poster	-3 782 098	-486 252	27 735	-42 717
Soliditet (%)	73	74	74	74
Yttre fond	598 063	594 829	293 629	246 470
Taxeringsvärde	129 600 000	129 600 000	100 400 000	100 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	793	723	723	723
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,9	53,0	53,6	53,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 595	7 701	7 711	7 721
Skuldsättning per kvm totalyta	5 766	5 775	5 783	5 790
Sparande per kvm totalyta	179	93	148	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	40	28	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	162	172	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	34	37
Energikostnad per kvm totalyta	251	239	234	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	1,56	1,47	1,61
Räntekänslighet (%)	9,58	10,65	10,67	10,68

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

4

ES
JK
Am
SW

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	53 193 816	-	685 489	53 879 305
Upplåtelseavgifter	6 664 708	-	2 214 511	8 879 219
Fond, yttre underhåll	594 829	-	3 234	598 063
Balanserat resultat	-6 478 459	-486 252	-3 234	-6 967 944
Årets resultat	-486 252	486 252	-3 782 098	-3 782 098
Eget kapital	53 488 643	0	-882 098	52 606 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 967 944
Årets resultat	-3 782 098
Totalt	-10 750 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	190 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-598 063
Balanseras i ny räkning	-10 341 979
	-10 750 042

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

M

ES
JK
AN

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 447 219	3 177 126
Övriga rörelseintäkter	3	20 319	-9
Summa rörelseintäkter		3 467 538	3 177 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 083 642	-2 609 217
Övriga externa kostnader	8	-285 014	-247 589
Personalkostnader	9	-105 136	-90 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 287	-435 076
Summa rörelsekostnader		-6 895 078	-3 382 557
RÖRELSERESULTAT		-3 427 540	-205 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 018	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-401 576	-280 831
Summa finansiella poster		-354 558	-280 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 782 098	-486 252
ÅRETS RESULTAT		-3 782 098	-486 252

m

*An ES
fw JK*

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	66 259 140	66 667 419
Maskiner och inventarier	12	110 396	123 404
Summa materiella anläggningstillgångar		66 369 536	66 790 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 369 536	66 790 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 100	20 022
Övriga fordringar	13	42 729	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	216 170	211 508
Summa kortfristiga fordringar		276 999	231 614
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 983 287	5 271 780
Summa kassa och bank		4 983 287	5 271 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 260 286	5 503 394
SUMMA TILLGÅNGAR		71 629 821	72 294 217

4

AM ES
JK
JW

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 758 524	59 858 524
Fond för yttre underhåll		598 063	594 829
Summa bundet eget kapital		63 356 587	60 453 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 967 944	-6 478 459
Årets resultat		-3 782 098	-486 252
Summa fritt eget kapital		-10 750 042	-6 964 710
SUMMA EGET KAPITAL		52 606 545	53 488 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 886 873	12 000 000
Summa långfristiga skulder		11 886 873	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 028 743	5 942 166
Leverantörsskulder		405 846	177 920
Skatteskulder		33 887	26 106
Övriga kortfristiga skulder		32 724	38 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	635 203	620 510
Summa kortfristiga skulder		7 136 403	6 805 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 629 821	72 294 217

ly

ES
AM JK
EW

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 427 540	-205 441
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	421 287	435 076
	-3 006 253	229 635
Erhållen ränta	47 018	20
Erlagd ränta	-401 576	-280 831
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 360 811	-51 176
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 385	3 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	244 253	-21 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 161 943	-69 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-68 278
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 278
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 900 000	0
Amortering av lån	-26 550	-24 521
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 873 450	-24 521
ÅRETS KASSAFLÖDE	-288 493	-162 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 271 780	5 434 091
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 983 287	5 271 780

14

An ES
SW MK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södersol 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

W

SW
An
ES
M

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 870 649	1 684 284
Hysesintäkter, bostäder	95 440	120 107
Hysesintäkter, lokaler	1 307 680	1 192 060
Fastighetsskatt	158 748	158 743
Övriga intäkter	14 702	21 932
Summa	3 447 219	3 177 126

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	-9
Elstöd	20 322	0
Summa	20 319	-9

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Besiktning och service	19 428	21 514
Städning	60 330	62 763
Fastighetsskötsel	76 688	76 748
Övrigt	0	3 201
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 732
Trädgårdsarbete	9 727	7 488
Snöskottning	49 045	39 903
Summa	215 218	221 349

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	163 741	315 813
Planerat underhåll	3 918 434	341 547
Summa	4 082 176	657 360

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	89 237	124 628
Uppvärmning	549 802	503 244
Vatten	141 045	114 607
Sophämtning	131 405	129 253
Summa	911 489	871 733

M

*AN ES
RW TC*

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95 780	95 094
Tomträttsavgälder	321 200	321 200
Kabel-tv/bredband	172 138	161 671
Fastighetsskatt	285 641	280 811
Summa	874 759	858 776

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 016	8 054
Övriga förvaltningskostnader	81 480	35 023
Revisionsarvoden	24 318	35 230
Ekonomisk förvaltning	151 243	140 980
Konsultkostnader	15 624	17 619
Serviceavgift branschorg.	6 860	6 760
Bankkostnader	3 473	3 923
Summa	285 014	247 589

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	80 000	69 000
Sociala avgifter	25 136	21 675
Summa	105 136	90 675

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	401 516	280 689
Övriga räntekostnader	60	142
Summa	401 576	280 831

M

*ES
TK
SW
AN*

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 769 794	70 769 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 769 794	70 769 794
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 102 375	-3 680 383
Årets avskrivning	-408 279	-421 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 510 654	-4 102 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 259 140	66 667 419
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 600 000	44 600 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
Summa	129 600 000	129 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 132	145 854
Inköp	0	68 278
Utgående anskaffningsvärde	214 132	214 132
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-90 728	-77 644
Avskrivningar	-13 008	-13 084
Utgående avskrivning	-103 736	-90 728
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 396	123 404

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 567	84
Övriga fordringar	19 162	0
Summa	42 729	84

M

SW ES
An M

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 870	10 710
Försäkringspremier	42 264	40 229
Kabel-TV/Bredband	44 054	42 824
Tomträtt	80 300	80 300
Ekonomisk förvaltning	38 682	37 445
Summa	216 170	211 508

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2025-04-16	2,22 %	6 000 000	6 000 000
SBAB	2024-05-10	1,59 %	6 000 000	6 000 000
SBAB	2026-05-19	3,99 %	5 915 616	5 942 166
Summa			17 915 616	17 942 166
Varav kortfristig del			6 028 743	5 942 166

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 771 901 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 976	0
El	9 142	19 602
Uppvärmning	80 760	75 398
Vatten	23 568	21 238
Sophantering	18 550	22 935
Förutbetalda avgifter/hyror	464 207	446 337
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	635 203	620 510

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

M

Am ES
JW MK

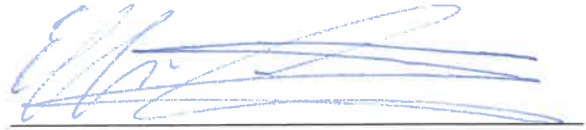
Underskrifter

Stockholm, 26-3-2024

Ort och datum



Antonia Norlén
Ordförande



Elliot Sörensen
Styrelseledamot



Johan Köhn
Styrelseledamot



Sara Walker
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04



Adeco revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södersol
Org.nr. 769606-9306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södersol för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 upphöra med verksamheten.

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 misstag, 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 revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 en förening 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M

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 Södersol för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

M

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den

4/4-2024.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far