

Årsredovisning

Brf Söderhörnet
Org nr: 769635-8253

2024-01-01 – 2024-12-31



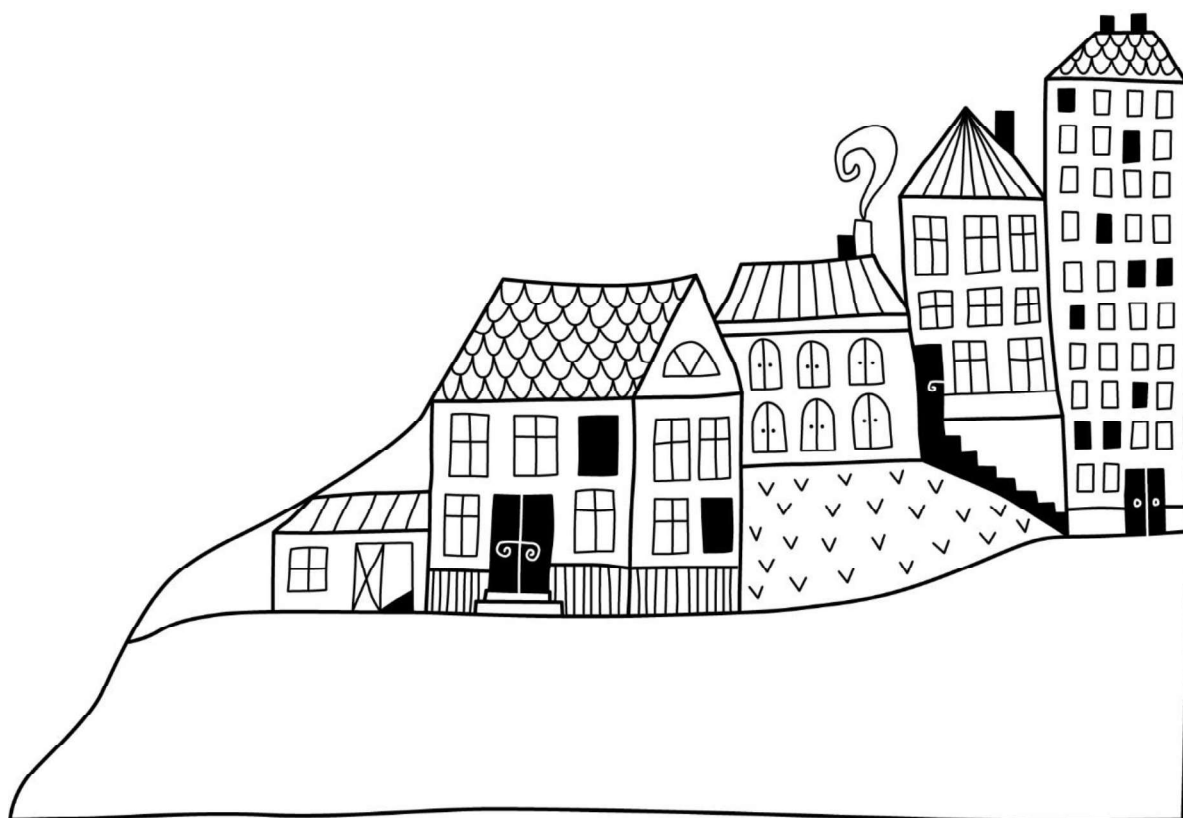


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhörnet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

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

Föreningen är en ombildning som förvärvade dotterbolaget Visionsbolaget 15564 AB UNÄ Stensborg Norra 2-6 AB (innehållande fastigheten) från In Frigore AB den 28 februari 2019.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 443% till 392%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 982 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 492 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Stensborg norra 2-6, i Eskilstuna Kommun. Föreningens fastigheter består av byggnader ursprungligen uppförda 1931-1936 med källare, 3-4 våningar samt vind med bostäder och lokaler.

Totalt finns 108 st bostadslägenheter och till fastigheten hör också 20 carportplatser samt 8 p-platser.

Under verksamhetsåret har föreningen upplåtit och sålt två lägenheter som tidigare hyrts ut. Intäkterna för dessa lägenhetsförsäljningar redovisas som ökade medlemsinsatser i balansräkningen. Det ligger ytterligare en lägenhet ute för försäljning som tidigare hyrts ut.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar via Max Matthiessen försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning			
Standard	Antal		
1 rum och kokvrå	1	Area Bostadsrätt	5 577 kvm
1 rum och kök	52	Area Hyresrätter	779 kvm
2 rum och kokvrå	1	Total Bostadsarea	6 356 kvm
2 rum och kök	37	Total lokalarea	284 kvm
3 rum och kök	15		
4 rum och kök	2		

Årets taxeringsvärde 75 729 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 729 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal from 2021-03-01.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Eskilstuna Energi & Miljö	El, fjärrvärme, vatten/avlopp, avfall/sophantering
Fastighetsägarna	Hyresförhandlingar
SEB	Finansiering
Telenor	Kabel-TV och datakommunikation
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, felanmälan/jour, lokalvård, samt yttre och fastighetsskötsel.From 2021-03-01

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 544 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 5 349 tkr per år för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 297 tkr enligt underhållsplan. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, värmejustering och byte armaturer	61 860
Huskropp utvändigt, byte stuprör 10:an och 12:an.	62 048

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Wång	Ordförande	2026
Anna Magdic	Vice ordförande	2026
Adam Hammarberg	Sekreterare	2025
Björn Gustafsson	Ledamot	2025
Sanna Karlsson	Ledamot	2025- Avgått december 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Daniel Grandell
Hanna Olsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 863 kr/m²/år.
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

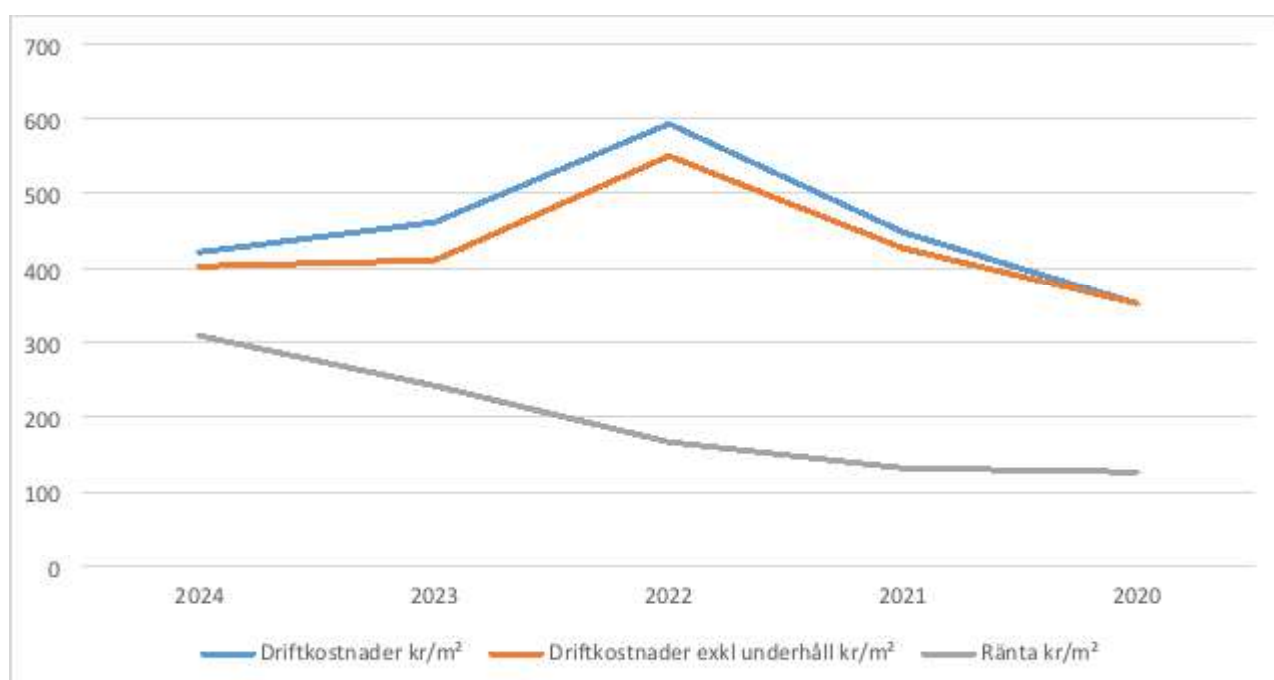


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 223	5 505	5 046	4 807	4 823
Rörelsens intäkter	6 245	5 546	5 100	4 857	4 847
Resultat efter finansiella poster*	-2 490	-2 389	-3 800	-2 389	-1 806
Resultat exkl avskrivningar	492	295	-979	329	902
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	195	88	-1 186	126	699
Balansomslutning	166 012	167 032	168 344	162 725	156 480
Årets kassaflöde	-522	553	2 072	-6 116	11 689
Soliditet %*	50	50	49	53	55
Likviditet %	34	21	33	42	737
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	73	70	70	68
Avgifts- hyresbortfall %	2,0	0,9	0,0	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	734	646	617	594
Driftkostnader kr/kvm	422	461	593	447	350
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	403	411	550	426	350
Energikostnad kr/kvm*	203	188	178	185	162
Underhållsfond kr/kvm	65	39	58	71	61
Reservering till underhållsfond kr/kvm	45	31	31	31	31
Sparande kr/kvm*	93	95	-93	70	136
Ränta kr/kvm	308	240	166	130	125
Skuldsättning kr/kvm*	12 383	12 480	12 578	10 416	10 514
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 743	15 010	15 127	12 527	12 645
Räntekänslighet %*	17,3	20,4	23,4	20,3	21,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under verksamhetsåret haft en förlust, denna förlust beror till största del på de höga räntekostnaderna i samband med den höga belåningen. Under kommande verksamhetsår har den totala amorteringen ökat till 1% av belåningen, detta för att minska räntekostnaderna något. Under kommande år finns det underhåll av fastigheterna som ska utföras, för att få bättre ordning och planering av dessa underhåll har styrelsen anlitat Riksbyggen att ta fram en prioriteringslista. Det har tagits som nämnda steg för att ordna upp både resultat och likviditet i föreningen och planering inför kommande underhåll för att ha kontroll över den ekonomiska påverkan i föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	92 012 276	2 236 187	261 269	-9 215 597	-2 389 338
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 389 338	2 389 338
Reservering underhållsfond			297 000	-297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-123 908	123 908	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 992 708	167 292			
Årets resultat					-2 489 689
Vid årets slut	94 004 984	2 403 479	434 361	-11 778 027	-2 489 689

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 604 935
Årets resultat	-2 489 689
Årets fondreservering enligt stadgarna	-297 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	123 908
Summa	-14 267 716

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 267 716**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 222 627	5 504 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 270	40 944
Summa		6 244 897	5 545 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 799 613	-3 057 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-838 057	-503 614
Personalkostnader	Not 6	-150 607	-146 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 981 891	-2 684 524
Summa rörelsekostnader		-6 770 168	-6 392 736
Rörelseresultat		-525 271	-846 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 605	57 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 060 023	-1 599 766
Summa finansiella poster		-1 964 418	-1 542 539
Resultat efter finansiella poster		-2 489 689	-2 389 338
Årets resultat		-2 489 689	-2 389 338



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	157 962 641	158 424 785
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	119 296	153 555
Summa materiella anläggningstillgångar		158 081 937	158 578 340
Summa anläggningstillgångar		158 081 937	158 578 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	30 169
Övriga fordringar		955	24 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	253 021	201 663
Summa kortfristiga fordringar		253 976	256 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 675 828	8 197 897
Summa kassa och bank		7 675 828	8 197 897
Summa omsättningstillgångar		7 929 804	8 454 146
Summa tillgångar		166 011 741	167 032 486



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 408 463	94 248 463
Fond för yttre underhåll		434 361	261 269
Summa bundet eget kapital		96 842 824	94 509 732
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 778 027	-9 215 596
Årets resultat		-2 489 689	-2 389 338
Summa fritt eget kapital		-14 267 716	-11 604 934
Summa eget kapital		82 575 108	82 904 798
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	59 912 324	43 000 000
Summa långfristiga skulder		59 912 324	43 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 307 676	39 868 000
Leverantörsskulder		150 559	140 429
Skatteskulder		365 052	353 064
Övriga skulder		20 616	68 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	680 406	697 770
Summa kortfristiga skulder		23 524 309	41 127 688
Summa eget kapital och skulder		166 011 741	167 032 486

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-525 272	-846 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 981 891	2 684 524
	2 456 619	1 837 725
Erhållen ränta	95 605	57 227
Erlagd ränta	-2 063 322	-1 593 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	488 902	301 216
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 273	-73 117
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-39 756	-335 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 419	-107 075
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 485 488	-606 871
Investeringar i inventarier	0	-140 191
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 485 488	-747 062
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-648 000	-648 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 160 000	2 055 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 512 000	1 407 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-522 069	552 863
Likvida medel vid årets början	8 197 897	7 645 034
Likvida medel vid årets slut	7 675 828	8 197 897



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Sättet att redovisa kassaflödesanalysen har under 2024 ändrats, 2023 års siffror har justerats för att redovisas på samma sätt. Förändringen är att kassaflödesanalysen utgår från rörelseresultatet, föregående år utgick denna ifrån resultat efter finansiella poster.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, Stomme	Linjär	91
Balkonger	Linjär	11
Lägenhetsdörrar	Linjär	20-50
Elinstallationer	Linjär	7-30
Passersystem	Linjär	15
Fasad	Linjär	14
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	14
Vatten och avlopp	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	7
Tvätt utrustning	Linjär	12
Grindar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 761 937	4 053 518
Hyror, bostäder	1 208 402	1 150 582
Hyror, lokaler	170 113	163 964
Hyror, garage	144 360	144 360
Hyror, p-platser	27 000	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-99 806	-28 390
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 976	-21 703
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-232
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 617	15 922
Öreskorrigeringar	-20	-27
Summa nettoomsättning	6 222 627	5 504 994

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	22 270	40 944
Summa övriga rörelseintäkter	22 270	40 944

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-123 908	-333 497
Reparationer	-544 419	-405 494
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-184 740	-180 312
Försäkringspremier	-134 619	-91 027
Kabel- och digital-TV	-141 941	-133 361
Pcb/Radonsanering	0	-49 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 676	0
Serviceavtal	-18 490	-14 760
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 162	-2 685
Snö- och halkbekämpning	-122 534	-290 548
Förbrukningsinventarier	-44 647	-11 836
Vatten	-333 210	-319 330
Fastighetsel	-77 677	-74 631
Uppvärmning	-934 550	-853 796
Sophantering och återvinning	-100 422	-117 917
Förvaltningsarvode drift	-12 618	-178 712
Summa driftskostnader	-2 799 613	-3 057 779



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-467 999	-338 717
Annonsering och reklam	0	-5 120
IT-kostnader	-176 616	-3 150
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-27 590	-6 250
Kreditupplysningar	-6 768	-2 472
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 322	-21 011
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-871
Befarade förluster hyror/avgifter	-3 719	0
Medlems- och föreningsavgifter	-24 934	-16 804
Konsultarvoden	0	-4 625
Bankkostnader	-6 209	-6 816
Advokat och rättegångskostnader	-19 400	0
Övriga externa kostnader	-49 500	-75 904
Summa övriga externa kostnader	-838 057	-503 614

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-65 600	-61 717
Sammanträdesarvoden	-49 000	-50 000
Sociala kostnader	-36 007	-35 101
Summa personalkostnader	-150 607	-146 818

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 947 631	-2 673 003
Avskrivning Maskiner och inventarier	-34 260	-11 521
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 981 891	-2 684 524

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	91 962	56 600
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 783	627
Övriga ränteintäkter	-140	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	95 605	57 227

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 045 021	-1 596 817
Övriga räntekostnader	-15 002	-2 949
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 060 023	-1 599 766

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	123 189 096	122 582 225
Mark	47 311 419	47 311 419
	170 500 515	169 893 644
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 954 293	606 871
Byggnadsinventarie, grind	531 195	0
	2 485 488	606 871
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 986 003	170 500 515

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 075 730	-9 402 727
	-12 075 730	-9 402 727

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-2 947 632	-2 673 003
	-2 945 632	-2 673 003

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	110 651 222	111 113 366
Mark	47 311 419	47 311 419

Taxeringsvärden

Bostäder	74 859 000	74 859 000
Lokaler	870 000	870 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

75 729 000	75 729 000
50 375 000	50 375 000
25 354 000	25 354 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	171 298	31 107
	171 298	31 107
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	140 191
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	171 298	171 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 742	-6 221
	-17 742	-6 221
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-34 260	-11 521
	-34 260	-11 521
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-52 002	-17 742
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-52 002	-17 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 296	153 556

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 842	35 410
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 208	83 684
Förutbetald kabel-tv-avgift	83 013	77 928
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 958	3 853
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 021	201 663

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	82 220 000	82 868 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-807 676	-648 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 500 000	-39 220 000
Långfristig skuld vid årets slut	59 912 324	43 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,47%	2024-02-28	21 500 000,00	-21 500 000,00	0,00	0,00
SEB	1,47%	2024-05-28	18 368 000,00	-18 206 000,00	162 000,00	0,00
SEB	1,36%	2024-12-19	0,00	324 000,00	324 000,00	0,00
SEB	1,67%	2025-02-28	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
SEB	1,36%	2025-02-28	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SEB	1,47%	2026-02-28	21 500 000,00	0,00	0,00	21 500 000,00
SEB	2,51%	2027-09-28	0,00	21 500 000,00	0,00	21 500 000,00
SEB	2,53%	2028-09-28	0,00	17 882 000,00	162 000,00	17 720 000,00
Summa			82 868 000,00	0,00	648 000,00	82 220 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 807 676 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 822 192 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån i SEB om 6 500 000 kr och 15 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 981	12 280
Upplupna driftskostnader	0	51 923
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 760	5 573
Upplupna elkostnader	8 435	9 421
Upplupna vattenavgifter	28 861	27 825
Upplupna värmekostnader	108 333	114 051
Upplupna kostnader för renhållning	8 236	9 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 681
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	464 800	459 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 406	697 770

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	84 165 000	84 165 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser inre fond	2 141 571	2 362 809

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Andreas Wång

Anna Magdic

Björn Gustafsson

Adam Hammarberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557545297976

Dokument

307822 Årsredovisning 2024 Huvuddokument 21 sidor <i>Startades 2025-04-28 08:54:17 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)</i> <i>Färdigställt 2025-05-05 06:20:29 CEST (+0200)</i>	Bilagor 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)</i>
--	--

Initierare

Ellinor Carlsson (EC) Riksbyggen <i>ellinor.carlsson@riksbyggen.se</i>

Signerare

Andreas Wång (AW) <i>andreas.wang@slipp.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS WÅNG"</i> <i>Signerade 2025-05-03 10:16:06 CEST (+0200)</i>	Adam Hammarberg (AH) <i>adam.m.hammarberg@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adam Mikael Hammarberg"</i> <i>Signerade 2025-04-30 09:00:16 CEST (+0200)</i>
Anna Magdic (AM) <i>annamagdic@hotmail.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA MAGDIC"</i> <i>Signerade 2025-04-28 09:26:04 CEST (+0200)</i>	Björn Gustafsson (BG) <i>b.gustavsson@outlook.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN GUSTAFSSON"</i> <i>Signerade 2025-04-28 18:56:57 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557545297976

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Denice Nyström"
Signerade 2025-05-05 06:20:29 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderhörnet

Org.nr 769635-8253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderhörnet för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderhornet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt elektronisk underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 06:25

SENT BY OWNER:

Denice Nyström • 05.05.2025 06:24

DOCUMENT ID:

S1Rka2Hglg

ENVELOPE ID:

B1aKa2Hlge-S1Rka2Hglg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Söderhörnet 240101-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Denice Nyström	 Signed	05.05.2025 06:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10)
denice.nystrom@radek.se	Authenticated	05.05.2025 06:24	Low	IP: 4.223.100.174

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



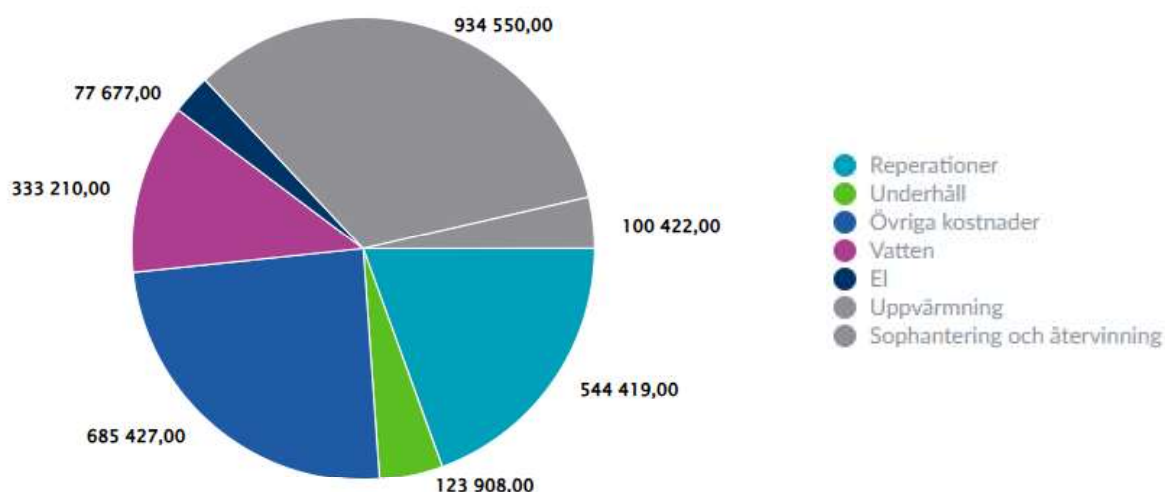
PAdES
sealed

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 799 613	3 057 779
Övriga externa kostnader	838 057	503 614
Personalkostnader	150 607	146 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 981 891	2 684 524
Finansiella poster	1 964 418	1 542 539
Summa kostnader	8 734 586	7 935 275



Driftkostnadsfördelning



Brf Söderhörnet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Söderhörnet i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

