

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Söderhörnet
Org nr: 769635-8253





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderhörnet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 33% till 21%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 350% till 443%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 295 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar via Ossén försäkringsmäklare.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal		
1 rum och kokvrå	1	Area Bostadsrätt	5 521 kvm
1 rum och kök	52	Area Hyresrätter	835 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

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.

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 405 tkr och planerat underhåll för 333 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 juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på 5 311 tkr per år för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 207 tkr enligt budget 2023.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte armaturer trapphus	47 663
Filmning stammar och byte avloppsrör	88 331
Termografering	10 000
Obligatorisk ventilationskontroll	93 119
Besiktning tak (samt underlag till underhållsplan)	23 000
Puts och målning	71 385



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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Björn Gustafsson	Ordförande	2025
Niklas Wikström	Sekreterare	2024
Jacqueline Johnson	Ledamot	2024
Sanna Karlsson	Ledamot	2025
Christian Åkermark	Ledamot	2025
Jimi Sassi	Ledamot	2025
Adam Hammarberg	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Daniel Grandell

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 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-04-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 734 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 489	5 046	4 807	4 823
Rörelsens intäkter	5 546	5 100	4 857	4 847
Resultat efter finansiella poster*	-2 389	-3 800	-2 389	-1 806
Årets resultat	-2 389	-3 800	-2 389	-1 806
Resultat exkl avskrivningar	295	-979	329	902
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	88	-1 186	126	699
Balansomslutning	167 032	168 344	162 725	156 480
Årets kassaflöde	553	2 072	-6 116	11 689
Soliditet %*	50	49	53	55
Likviditet %	21	33	42	737
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	70	70	68
Avgifts- och hyresbortfall %	0,9	0,0	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	734	646	617	594
Driftkostnader kr/kvm	461	593	447	350
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	411	550	426	350
Energikostnad kr/kvm*	188	178	185	162
Underhållsfond kr/kvm	39	58	71	61
Reservering till underhållsfond kr/kvm	31	31	31	31
Sparande kr/kvm*	95	-93	70	136
Ränta kr/kvm	240	166	130	125
Skuldsättning kr/kvm*	12 480	12 578	10 416	10 514
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 010	15 127	12 527	12 645
Räntekänslighet %*	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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 270 346	1 923 117	387 518	-5 542 021	-3 799 824
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 799 824	3 799 824
Reservering underhållsfond			207 248	-207 248	
Ianspråktagande av underhållsfond			-333 497	333 497	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 741 930	313 070			
Årets resultat					-2 389 338
Vid årets slut	92 012 276	2 236 187	261 269	-9 215 596	-2 389 338

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 341 845
Årets resultat	-2 389 338
Årets fondreservering enligt stadgarna	-207 248
Årets ianspråktagande av underhållsfond	333 497
Summa	-11 604 934

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 11 604 934

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



Resultaträkning

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 489 099	5 045 853
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 838	53 713
Summa rörelseintäkter		5 545 937	5 099 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 057 779	-3 937 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-503 614	-601 232
Personalkostnader	Not 6	-146 818	-109 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 684 524	-2 820 583
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-68 371
Summa rörelsekostnader		-6 392 736	-7 537 011
Rörelseresultat		-846 799	-2 437 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	57 227	3 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 599 766	-1 366 068
Summa finansiella poster		-1 542 539	-1 362 379
Resultat efter finansiella poster		-2 389 338	-3 799 824
Årets resultat		-2 389 338	-3 799 824



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	158 424 785	160 490 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	153 555	24 885
Summa materiella anläggningstillgångar		158 578 340	160 515 802
Summa anläggningstillgångar		158 578 340	160 515 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 169	31 795
Övriga fordringar		24 417	20 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	201 663	130 809
Summa kortfristiga fordringar		256 249	183 131
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 197 897	7 645 034
Summa kassa och bank		8 197 897	7 645 034
Summa omsättningstillgångar		8 454 146	7 828 165
Summa tillgångar		167 032 486	168 343 967



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 248 463	92 193 463
Fond för yttre underhåll		261 269	387 518
Summa bundet eget kapital		94 509 732	92 580 981
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 215 596	-5 542 021
Årets resultat		-2 389 338	-3 799 824
Summa fritt eget kapital		-11 604 934	-9 341 845
Summa eget kapital		82 904 798	83 239 136
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	43 000 000	61 368 000
Summa långfristiga skulder		43 000 000	61 368 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 868 000	22 148 000
Leverantörsskulder		140 429	422 424
Skatteskulder		353 064	357 045
Övriga skulder		68 425	12 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	697 770	796 461
Summa kortfristiga skulder		41 127 688	23 736 832
Summa eget kapital och skulder		167 032 486	168 343 967



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 389 338	-3 799 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 684 524	2 820 583
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	68 371
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-73 117	5 933
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-329 144	-4 933 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107 075	-5 838 076
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-606 871	-6 410 860
Investeringar i inventarier	-140 191	-31 107
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-747 062	-6 441 967
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-648 000	14 352 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 055 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 407 000	14 352 000
Årets kassaflöde	552 863	2 071 957
Likvidamedel vid årets början	7 645 034	5 573 077
Likvidamedel vid årets slut	8 197 897	7 645 034

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 053 518	3 564 942
Hyror, bostäder	1 150 582	1 100 696
Hyror, lokaler*	163 964	216 190
Hyror, garage	144 360	144 360
Hyror, p-platser	27 000	26 579
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-28 390	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 703	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-232	0
Rabatter	0	-5 114
Summa nettoomsättning	5 489 099	5 045 853

*Hysesintäkter lokaler 2022 avser 3 års hyra för antennplatser, retroaktivt fakturerat för 2020-2021

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 922	42 108
Fakturerade kostnader	0	6 438
Öresutjämnings	-27	-8
Övriga rörelseintäkter	40 944	5 175
Summa övriga rörelseintäkter	56 838	53 713

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-333 497	-290 146
Reparationer	-405 494	-1 740 339
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 312	-172 752
Försäkringspremier	-91 027	-102 972
Kabel- och digital-TV	-133 361	-120 446
Pcb/Radonsanering	-49 875	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 251
Serviceavtal	-14 760	-22 113
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 685	-895
Snö- och halkbekämpning	-290 548	-44 131
Förbrukningsinventarier	-11 836	-26 936
Vatten	-319 330	-274 944
Fastighetsel	-74 631	-104 412
Uppvärmning	-853 796	-799 642
Sophantering och återvinning	-117 917	-178 256
Förvaltningsarvode drift	-178 712	-57 046
Summa driftskostnader	-3 057 779	-3 937 283



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-338 717	-318 488
Annonsering och reklam	-5 120	-2 590
IT-kostnader	-3 150	-2 368
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-26 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 250	-36 402
Kreditupplysningar	-2 472	-1 461
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 011	-36 169
Kontorsmateriel	0	-2 809
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-871	-15 453
Medlems- och föreningsavgifter	-16 804	-16 140
Köpta tjänster	0	-18 384
Konsultarvoden	-4 625	-5 063
Bankkostnader	-6 816	-6 622
Övriga externa kostnader	-75 904	-112 533
Summa övriga externa kostnader	-503 614	-601 232

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-61 717	-38 960
Sammanträdesarvoden	-50 000	-45 200
Sociala kostnader	-35 101	-25 382
Summa personalkostnader	-146 818	-109 542

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 673 003	-2 814 361
Avskrivning Inventarier	-11 521	-6 221
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 684 524	-2 820 583

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Restvärde vid utrangering av anläggningstillgångar	0	-68 371
Summa övriga rörelsekostnader	0	-68 371

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	56 600	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 030
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	627	660
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	57 227	3 689

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 596 817	-1 099 337
Övriga räntekostnader	-2 949	-1 556
Pantbrevskostnader	0	-265 175
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 599 766	-1 366 068



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	122 582 225	102 784 814
Mark	47 311 419	47 311 419
	169 893 644	150 096 233
Årets anskaffningar		
Byggnader	606 871	6 410 860
Omklassificering pågående projekt	0	14 647 154
	606 871	21 058 014
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	0	-1 260 603
	0	-1 260 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	170 500 515	169 893 644
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 402 727	-7 780 598
	-9 402 727	-7 780 598
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 673 003	-2 814 361
	-2 673 003	-2 814 361
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 075 730	-10 594 959
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/uttrangerade fastigheter	0	1 192 232
	0	1 192 232
Restvärde enligt plan vid årets slut	158 424 785	160 490 917
Varav		
Byggnader	111 113 366	113 179 498
Mark	47 311 419	47 311 419
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 859 000	74 859 000
Lokaler	870 000	870 000
Totalt taxeringsvärde	75 729 000	75 729 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 375 000</i>	<i>50 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 354 000</i>	<i>25 354 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier	31 107	0
	31 107	0
Årets anskaffningar		
Inventarier	140 191	31 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	171 298	31 107
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-6 221	0
	-6 221	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier	-11 521	-6 221
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 742	-6 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 556	24 885

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 410	17 205
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 684	79 477
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 928	33 340
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	788	788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 853	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 663	130 809

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	82 868 000	83 516 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-648 000	-648 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 220 000	-21 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	43 000 000	61 368 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,47%	2024-02-28	21 500 000,00	0,00	0,00	21 500 000,00
SEB	0,87%	2024-05-28	19 016 000,00	0,00	648 000,00	18 368 000,00
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
Summa			83 516 000,00	0,00	648 000,00	82 868 000,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 648 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 648 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 21 500 000 kr och 18 368 000 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 280	6 250
Upplupna driftskostnader	51 923	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 573	251 190
Upplupna elkostnader	9 421	16 208
Upplupna vattenavgifter	27 825	24 957
Upplupna värmekostnader	114 051	107 617
Upplupna kostnader för renhållning	9 587	10 493
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 681	2 804
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 429	376 942
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 770	796 461

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	84 165 000	84 165 000

Not Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser inre fond*	2 362 809	2 492 468
----------------------------------	-----------	-----------

*Föreningen har återstående åtaganden enligt ekonomisk plan. Vissa lägenheter har upplåtits med en inre fond som ska täcka reparationer av medlemmars badrum efter stamreoveringar.

Not 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

Björn Gustafsson

Niklas Wikström

Jacqueline Johnson

Jimi Sassi

Christian Åkermark

Sanna Karlsson

Adam Hammarberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Denice Nyström
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Rådek AB



Verifikat

Transaktion 09222115557518122311

Dokument

<p>307822 Årsredovisning 2023 Huvuddokument 20 sidor Startades 2024-05-22 17:05:56 CEST (+0200) av Johanna Dris (JD) Färdigställt 2024-05-27 19:15:52 CEST (+0200)</p>	<p>307822 Bilagor 2023 Bilaga 1 3 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Johanna Dris (JD)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Initierare

<p>Johanna Dris (JD) Riksbyggen johanna.dris@riksbyggen.se</p>

Signerare

<p>Björn Gustafsson (BG) Ordförande b.gustavsson@outlook.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN GUSTAFSSON" Signerade 2024-05-25 10:23:51 CEST (+0200)</p>	<p>Jacqueline Johnson (JJ) jackiee_92@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jacqueline Johnson" Signerade 2024-05-22 21:05:41 CEST (+0200)</p>
<p>Christian Åkermark (CÅ) akermark.c@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN ÅKERMARK" Signerade 2024-05-23 15:56:27 CEST (+0200)</p>	<p>Niklas Wikström (NW) me@niklaswikstrom.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Niklas Oliwer Wikström" Signerade 2024-05-22 20:17:27 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557518122311

Jimi Sassi (JS)
jimisassi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jimi Markku Sassi"
Signerade 2024-05-23 22:31:34 CEST (+0200)

Sanna Karlsson (SK)
sanna.carlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sanna Maria Emilia Karlsson"
Signerade 2024-05-23 20:12:05 CEST (+0200)

Adam Hammarberg (AH)
adam.m.hammarberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adam Mikael Hammarberg"
Signerade 2024-05-22 17:06:31 CEST (+0200)

Denice Nyström (DN)
Auktoriserad Revisor - Baker Tilly Rådek AB
denice.nystrom@radek.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Denice Nyström"
Signerade 2024-05-27 19:15:52 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 2023.

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 2023-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-16 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. 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 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:
27.05.2024 19:15

SENT BY OWNER:
Denice Nyström · 27.05.2024 08:39

DOCUMENT ID:
HyeaqibEC

ENVELOPE ID:
rJyTcjZNO-HyeaqibEC

DOCUMENT NAME:
RB Brf Söderhörnet 230101-231231.pdf
3 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Denice Nyström denice.nystrom@radek.se	Signed Authenticated	27.05.2024 19:15 27.05.2024 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10) IP: 80.216.156.210

* 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



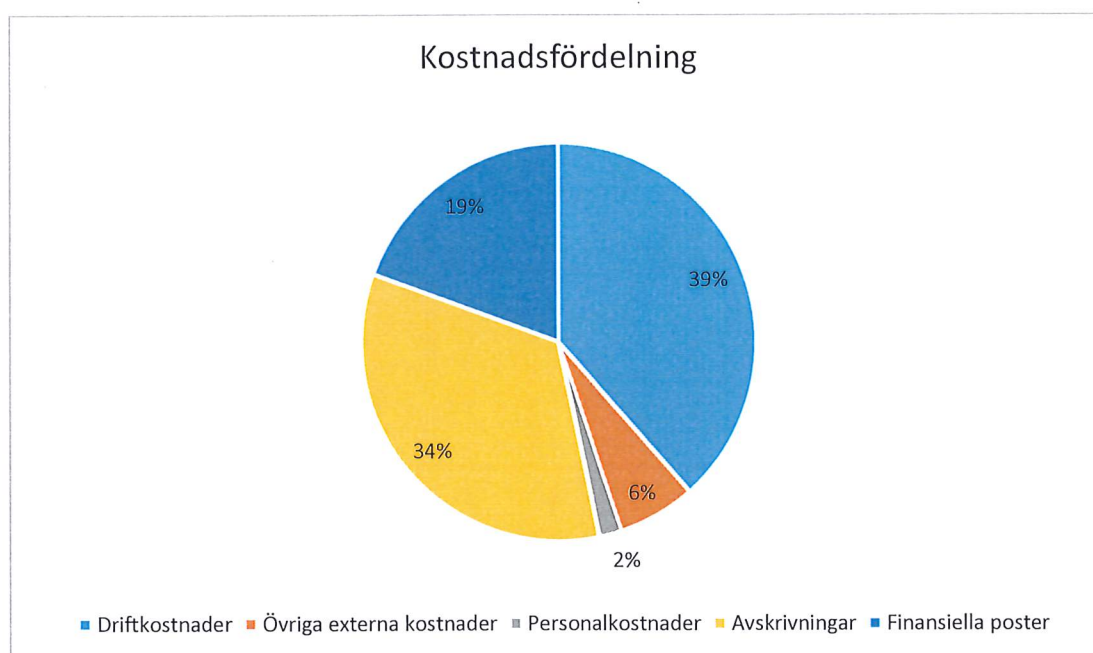
eIDAS
standard



PAdES
sealed

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 057 779	3 937 283
Övriga externa kostnader	503 614	601 232
Personalkostnader	146 818	109 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 684 524	2 820 583
Övriga rörelsekostnader	0	68 371
Finansiella poster	1 542 539	1 362 379
Summa kostnader	7 935 275	8 899 390



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel extra	8 906	29 814
Utemiljö extra	3 219	0
Pcb/radon	49 875	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 251
Serviceavtal	14 760	22 113
Städ extra	4 000	18 050
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 685	895
Snö- och halkbekämpning	290 548	44 131
Rep bostäder utg för köpta tj	130 778	1 124 521
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 481	65 958
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	58 847	20 686
Rep installationer utg för köpta tj	13 801	3 347
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	43 544	58 364
Rep install utg för köpta tj Värme	49 441	57 943
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 463	8 459
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 331	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 119	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 201	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	775	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 802	22 197
Rep markytor utg för köpta tj	19 299	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4 569	0
Rep garage utg för köpta tj	0	1 331
Övriga Reparationer	0	45 438
Försäkringsskador	33 730	312 621
Vandalisering	9 128	19 474
Övriga försäkringsskador	1 188	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	47 663	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	88 331	33 925
UH installationer utg för köpta tj Värme	10 000	110 055
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	93 119	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	135 726
UH huskropp utg för köpta tj Tak	23 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	71 385	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	10 440
Fastighetsel	74 631	104 412
Uppvärmning	853 796	799 642
Vatten	319 330	274 944
Sophämtning	117 917	148 731
Extra sophämtning	0	29 525
Fastighetsförsäkring	91 027	102 972
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	133 361	120 446
Extrabiteringar teknisk förvaltning	51 337	0
Underhållsplanering	111 250	0
Felanmälan/jour	0	9 182
Fastighetsskatt	180 312	172 752
Förbrukningsinventarier	3 102	0
Förbrukningsmaterial	8 735	26 936
Summa driftkostnader	3 057 779	3 937 283

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, fastighetservice 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

