

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Söder-Bo

749600-0063

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söder-Bo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Stenbiten 2, Varbergs kommun. Föreningens fastighet består av en huskropp med totalt 6 lägenheter. Ett hus i två plan med totalt 4 bostadsrätter och 2 hyresrätter, samt 2 garage. Till varje lägenhet hör förråd på vind och i källare. Den totala bostadsarean är 330 kvm. Huset byggdes 1957.

Ekonomisk plan registrerades 1959-07-17. Senaste stadgar registrerades 2020-08-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka framtida underhållsbehov. Någon underhållsplan har ännu inte tagits fram.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har pergolan delvis plockats ned för att ev repareras/ersättas. Renovering har skett av hyreslägenheterna. Under 2024 planeras att installera ny värmekälla. Underhållsplan ska också tas fram.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter fyra lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och en lokal med hyresrätt. Under året har 1 (0 fg år) överlåtelse skett. Föreningen har haft såväl lägenheter som lokal urhyrd under hela året. Antalet medlemmar i föreningen är 5 stycken (4 fg år).

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	262 230	251 601	248 400	248 400
Resultat efter finansiella poster	-540	5 216	6 170	95 055
Soliditet (%)	85,2	85,5	84,4	84,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	636	609	600	600
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 242	1 286	1 301	1 337
Skuldsättning per kvm upplåten	1 553	1 608	1 627	1 672

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
med bostadsrätt (kr/kvm)				
Sparande per kvm (kr/kvm)	61	78	81	352
Räntekänslighet (%)	2,4	2,6	2,7	2,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	298	317	232	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64	64	64	64
Bokfört värde per kvm (kr/kvm)	8 662	8 724	8 787	8 849
Fastighetens belåningsgrad (%)	14	15	15	15

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kommentar till föreningens underskott

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med underskott i år. Detta beror till stor del på högre reparationskostnader under året. Föreningens kassaflöde bedöms vara starkt nog att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 592	1 883 850	89 600	697 272	5 216	2 693 530
Fond för yttre underhåll			13 200	-13 200		0
Omföring av årets avskriv.		-19 830		19 830		0
Disposition av föregående års resultat:				5 216	-5 216	0
Årets resultat					-540	-540
Belopp vid årets utgång	17 592	1 864 020	102 800	709 118	-540	2 692 990

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	709 118
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-13 200
årets förlust	-540
	695 378

disponeras så att	
i ny räkning överföres	695 378
	695 378

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	262 230	251 601
Övriga rörelseintäkter		16 138	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		278 368	251 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-202 216	-185 588
Övriga externa kostnader	4	-25 293	-20 243
Personalkostnader	5	-10 060	-10 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 590	-20 590
Summa rörelsekostnader		-258 159	-236 463
Rörelseresultat		20 209	15 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 118	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 867	-10 029
Summa finansiella poster		-20 749	-9 922
Resultat efter finansiella poster		-540	5 216
Resultat före skatt		-540	5 216
Årets resultat		-540	5 216

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 858 380	2 878 970
Summa materiella anläggningstillgångar		2 858 380	2 878 970
Summa anläggningstillgångar		2 858 380	2 878 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 382	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 966	14 224
Summa kortfristiga fordringar		13 348	14 224
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		290 785	258 615
Summa kassa och bank		290 785	258 615
Summa omsättningstillgångar		304 133	272 839
SUMMA TILLGÅNGAR		3 162 513	3 151 809

lv

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 592	17 592
Uppskrivningsfond		1 864 020	1 883 850
Fond för yttre underhåll		102 800	89 600
Summa bundet eget kapital		1 984 412	1 991 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		709 118	697 271
Årets resultat		-540	5 216
Summa fritt eget kapital		708 578	702 487
Summa eget kapital		2 692 990	2 693 529
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		409 900	424 400
Summa långfristiga skulder		409 900	424 400
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		712	954
Övriga skulder		3 667	2 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 244	30 844
Summa kortfristiga skulder		59 623	33 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 162 513	3 151 809

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-540	5 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		20 590	20 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 050	25 806
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		876	-484
Förändring av kortfristiga skulder		25 744	-32 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 670	-6 846
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-14 500	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 500	-5 000
Årets kassaflöde		32 170	-11 846
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		258 615	270 461
Likvida medel vid årets slut		290 785	258 615

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	168 000	160 901
Hyror bostäder	88 080	84 700
Hyror garage och parkeringsplatser	6 150	6 000
	262 230	251 601

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp. Hushållsel ingår inte i årsavgifterna.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El/värme	-77 685	-84 086
Vatten och avlopp	-20 666	-20 656
Städning och renhållning	-7 225	-9 642
Reparation och underhåll	-74 538	-48 570
Fastighetsskatt	-9 420	-9 114
Fastighetsförsäkring	-12 682	-13 519
	-202 216	-185 587

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	-8 105	-7 168
Redovisningstjänster	-14 688	-11 875
Bankkostnader	-1 200	-1 200
Övriga kostnader	-1 300	0
	-25 293	-20 243

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner samt sociala kostnader		
Löner	9 120	9 120
Sociala kostnader	940	922
Totala löner och sociala kostnader	10 060	10 042

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ingående avskrivningar	-4 880	-4 120
Årets avskrivningar	-760	-760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 640	-4 880
Ingående uppskrivningar	1 883 850	1 903 680
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-19 830	-19 830
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 864 020	1 883 850
Utgående redovisat värde	2 858 380	2 878 970
Taxeringsvärden byggnader	3 229 000	3 229 000
Taxeringsvärden mark	1 596 000	1 596 000
	4 825 000	4 825 000

leg

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	331 900	346 400
	331 900	346 400

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	597 000	597 000
	597 000	597 000

Varberg den ⁸ / 3 2024



Carina Nilsson
Ordförande



Olga Djoulai



Karin Eliasson



Göte Nilsson



Magnus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2024



Fredrik Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Söder-bo, org.nr 749600-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söder-bo 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt etiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 avveckla verksamheten.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Söder-bo 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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.

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 en 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 överträdelse 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.

Falkenberg den 15/3 2024



Fredrik Andersson
Revisor

