

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Söderljung Org nr:
764500-0840

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Söderljung får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

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 Borås Stad.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-05. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24.

Årets resultat är sämre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 266% till 288%.

I resultatet ingår avskrivningar med 778 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 617 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjälmen 11 i Borås Stad. De tre byggnaderna innehåller 82 st bostadsrättslägenheter och 9 st lokaler/förråd som är uppförda 1955. Föreningen förvaltar även 22 p-platser och 25 garage. Fastighetens adress är Söderljungsgatan 4-16 och Trandaredsgatan 21-23 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	16	479 kvm
1 rum och kokskåp	6	129 kvm
2 rum och kök	29	1 717 kvm
3 rum och kök	22	1 578 kvm
4 rum och kök	9	808 kvm



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	25	
Antal p-platser	22	
Antal lokaler	9	(förråd)

Total tomtarea	7 115 m ²
Total bostadsarea	4711 m ²
Total lokalarea	497 m ²

Årets taxeringsvärde	66 279 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 279 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Bredband & Kabel-TV
7H-kraft	El

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 288 och planerat underhåll för 203.

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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsfritt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 975 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 598 tkr (115 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 24 080 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 803 tkr (154 kr/ m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 709 tkr (136 kr/m²), i enlighet med den 30-åriga underhållsplanen, efter att hänsyn till komponenter samt fondens ingående värde.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte källarfönster	2016
Nya balkonger	2015
Asfaltering, nya p-platser	2013
Stambyte, badrum och el	2008
Byte av lägenhetsdörrar	2008
Målning av trapphus	2008
Takreovering	1999
Fönsterbyte	1997

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	47 664
Huskropp utvändigt	141 416
Garage och p-platser	13 846

Planerat underhåll	År
Översyn av undercentral	2028



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredric Andersson	Ordförande	2024
Alexandra Hallgren	Sekreterare	2025
Merima Bahtijaragic	Vice ordförande	2024
Lars-Åke Lundberg	Ledamot	2025
Nicole Toro Fuentes	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Klar	Suppleant	2024
Anders Johansson	Suppleant	2024
Monika Strindgård	Suppleant	2024
Rebecca Björk	Suppleant	2024
Moa Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kalle Wrane	Auktoriserad Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB	2024
Jan-Olof Lennart Pohlin	Förtroendevald revisor	2024

Förtroendevald revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
William Elmgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Olof Lennart Pohlin	2024
Jonas Huhtala	2024

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 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 2%. Bränsletillägget förändrades senast den 1 januari 2015 då den höjdes med 1%. I samband med höjningen har ett balkongtillägg om 150kr/mån tillkommit för de lägenheter som har balkonger. Detta tillägg har sedan förändrats igen 1 januari 2016 & 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 150kr/mån vid respektive höjning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 345 165	3 319 452	3 293 632	3 294 520	3 293 671
Resultat efter finansiella poster	-160 691	297 230	322 174	521 787	473 632
Soliditet %	27	27	26	24	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	700	695	690	690	690
Energikostnad kr/kvm	204	204	199	185	196
Sparande kr/kvm	157	223	228	256	228
Skuldsättning kr/kvm	3 419	3 509	3 599	3 694	3 780
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 419	3 509	3 599	3 694	3 780
Räntekänslighet %	4,9	5,0	5,2	5,4	5,5



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har i likhet med andra föreningar höga räntekostnader pga. rådande ränteläge och i kombination med höga kostnader för drift, underhåll och reparationer har det lett till ett negativt resultat för 2023. De framtida ekonomiska åtagandena kommer finansieras genom avgiftshöjningar. Sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 000	2 951 432	3 683 620	297 230
Disposition enl. årsstammobeslut			297 230	-297 230
Reservering underhållsfond		709 000	-709 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-202 926	202 926	
Årets resultat				-160 691
Vid årets slut	117 000	3 457 506	3 474 776	-160 691

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 109 078
Årets resultat	-160 691
Årets fondreservering enligt stadgarna	-709 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	202 926
Summa	3 442 312

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 442 312**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 345 165	3 319 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	466 741	465 369
Summa rörelseintäkter		3 811 906	3 784 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 067 967	-1 847 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-759 455	-553 961
Personalkostnader	Not 6	-75 006	-75 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 929	-777 929
Summa rörelsekostnader		-3 680 357	-3 254 563
Rörelseresultat		131 549	530 258
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	2 460	14 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 498	14 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 199	-261 880
Summa finansiella poster		-292 241	-233 028
Resultat efter finansiella poster		-160 691	297 230
Årets resultat		-160 691	297 230



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 149 280	22 927 209
Summa materiella anläggningstillgångar		22 149 280	22 927 209
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	123 000	123 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 000	123 500
Summa anläggningstillgångar		22 272 280	23 050 709
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 118	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	145 717
Summa kortfristiga fordringar		12 118	145 855
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 099 525	2 908 755
Summa kassa och bank		3 099 525	2 908 755
Summa omsättningstillgångar		3 111 643	3 054 610
Summa tillgångar		25 383 923	26 105 319



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	117 000	117 000	
Fond för yttre underhåll	3 329 278	2 951 432	
Summa bundet eget kapital	3 446 278	3 068 432	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 603 004	3 683 620	
Årets resultat	-160 691	297 230	
Summa fritt eget kapital	3 442 312	3 980 850	
Summa eget kapital	6 888 591	7 049 282	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 653 384	15 905 832
Summa långfristiga skulder		11 653 384	15 905 832
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 152 448	2 369 996
Leverantörsskulder		0	212 043
Skatteskulder		10 793	5 053
Övriga skulder		3 900	1 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	674 807	561 427
Summa kortfristiga skulder		6 841 948	3 150 205
Summa eget kapital och skulder		25 383 923	26 105 319



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	134 009	544 618
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning	777 929	777 929
Erhållen ränta	57 498	14 492
Erlagd ränta	-359 040	-249 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	610 396	1 087 786
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	133 737	74 278
Förändring av rörelseskulder	-83 567	-49 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	660 266	1 112 861
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-637 400
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	500	-637 400
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgift	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-469 996	-469 996
Erhållna tillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469 996	-469 996
Årets kassaflöde	190 770	5 465
Kassaflöde från årsredovisningen	190 770	5 465
Likvidamedel vid årets början	2 908 755	2 903 290
Likvidamedel vid årets slut	3 099 525	2 908 755
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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. 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
Källarfönster	Komponent	2016
Balkonger	Komponent	2015
Parkeringar	Komponent	2013
Stammar, badrum, el	Komponent	2008
Målning trapphus, nya entrédörrar	Komponent	2008
Lägenhetsdörrar, postboxar	Komponent	2008
Yttertak	Komponent	1999
Fönster	Komponent	1997
Tvättstuga	Komponent	2020
Värmecentral	Komponent	2020
Passersystem	Komponent	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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	2 494 464	2 469 960
Hyrer, lokaler	21 204	18 804
Hyrer, garage	90 492	90 492
Hyrer, p-platser	32 025	31 900
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 600	0
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	0	-284
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-500
Bränsleavgifter, bostäder	709 080	709 080
Summa nettoomsättning	3 345 165	3 319 452

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	94 284	94 284
Övriga lokalintäkter	22 080	22 080
Balkonginglasning	324 000	324 000
Övriga ersättningar	15 276	15 119
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Övriga rörelseintäkter	11 106	9 891
Summa övriga rörelseintäkter	466 741	465 369

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-202 926	-84 118
Reparationer	-287 648	-180 326
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 088	-135 348
Försäkringspremier	-53 976	-52 102
Kabel- och digital-TV	-153 862	-153 901
Återbäring från Riksbyggen	5 200	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-631	-550
Snö- och halkbekämpning	-10 757	0
Förbrukningsinventarier	-1 391	-15 260
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 281
Vatten	-215 821	-193 304
Fastighetsel	-66 532	-127 486
Uppvärmning	-782 419	-739 952
Sophantering och återvinning	-155 837	-136 298
Förvaltningsarvode drift	-281	-30 845
Summa driftskostnader	-2 067 967	-1 847 370



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-3 470	0
Förvaltningsarvode administration	-629 367	-510 910
IT-kostnader	-4 458	-5 321
Arvode, yrkesrevisorer	-19 041	-12 933
Övriga förvaltningskostnader	-82 980	-5 122
Kreditupplysningar	-50	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 500	-10 619
Kontorsmateriel	0	-418
Medlems- och föreningsavgifter	-5 420	-4 920
Bankkostnader	-4 169	-3 678
Summa övriga externa kostnader	-759 455	-553 961

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-40 800	-40 800
Övriga ersättningar	-1 600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Sociala kostnader	-17 606	-18 002
Summa personalkostnader	-75 006	-75 302

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar Älvsborg	0	2 552
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	2 460	11 808
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 460	14 360



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 826 650	2 826 650
Mark	114 000	114 000
Tillkommande utgifter	32 108 896	31 471 496
	35 049 546	34 412 146
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	637 400
	0	637 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 049 546	35 049 546
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 826 650	-2 826 650
Tillkommande utgifter	-9 295 687	-8 517 758
	-12 122 337	-11 344 408
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-777 929	-777 929
	-777 929	-777 929
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 900 266	-12 122 337
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 149 280	22 927 209
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	114 000	114 000
Tillkommande utgifter	22 035 280	22 813 209
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 200 000	65 200 000
Lokaler	1 079 000	1 079 000
	66 279 000	66 279 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 425 000</i>	<i>44 425 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 854 000</i>	<i>21 854 000</i>

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
246 st Garantikapitalbevis å 500 kr i intresseföreningen	123 000	123 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	123 000	123 500



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	53 976
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	38 446
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	53 145
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	145 717

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 805 832	18 275 828
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-419 992	-369 996
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 732 456	-2 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 653 384	15 905 832

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,80%	2028-12-01	2 000 000,00	0,00	100 000,00	1 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-30	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-30	3 282 460,00	0,00	50 004,00	3 232 456,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2025-04-30	2 112 500,00	0,00	50 000,00	2 062 500,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-06-30	2 125 000,00	0,00	50 000,00	2 075 000,00
STADSHYPOTEK	0,78%	2026-01-30	2 025 808,00	0,00	80 000,00	1 945 808,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-12-01	849 980,00	0,00	100 000,00	749 980,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2027-12-01	3 380 080,00	0,00	39 992,00	3 340 088,00
Summa			18 275 828,00	0,00	469 996,00	17 805 832,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 419 992 kr och omförhandla 5 732 456 kr varför dessa delar av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 419 992 kr årligen.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 763	18 002
Upplupna räntekostnader	10 919	17 760
Upplupna driftskostnader	40 312	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 411	0
Upplupna elkostnader	4 521	23 063
Upplupna vattenavgifter	34 409	16 517
Upplupna värmekostnader	184 437	96 995
Upplupna kostnader för renhållning	26 434	11 510
Upplupna revisionsarvoden	16 360	12 900
Upplupna styrelsearvoden	57 300	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 187	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 237	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 518	307 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	674 807	561 427

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	21 868 300	21 868 300

Not 14 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

Fredric Andersson

Alexandra Hallgren

Merima Bahtijaragic

Lars-Åke Lundberg

Nicole Toro Fuentes

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Kalle Wrane
Auktoriserad revisor

Jan-Olof Pohlin
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557514652193

Document

Årsredovisning 2023 FF 301084

Main document

22 pages

Initiated on 2024-04-08 11:07:25 CEST (+0200) by Elisa Spencer (ES)

Finalised on 2024-05-06 09:03:12 CEST (+0200)

Initiator

Elisa Spencer (ES)

Riksbyggen

elisa.spencer@riksbyggen.se

Signatories

Fredric Andersson (FA)

fredricandersson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIC TONYANDERSSON"

Signed 2024-04-08 14:01:33 CEST (+0200)

Alexandra Hallgren (AH)

hallgren.alexandra@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ALEXANDRA HALLGREN"

Signed 2024-04-08 13:21:32 CEST (+0200)

Lars-Åke Lundberg (LL)

larsake@allmans.se



The name returned by Swedish BankID was "LARS-ÅKE LUNDBERG"

Signed 2024-05-06 07:58:28 CEST (+0200)

Merima Bahtijaragic (MB)

merimabahtijaragic@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MERIMA BAHTIJARAGIC"

Signed 2024-05-02 16:33:14 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514652193

Nicole Toro Fuentes (NTF)

Nicole.ToroFuentes@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "NICOLE TORO FUENTES"
Signed 2024-04-08 13:25:34 CEST (+0200)*

Jan Olof Pohlin (JOP)

janolof.pohlin@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "JAN-OLOF LENNART POHLIN"
Signed 2024-05-06 08:55:44 CEST (+0200)*

Kalle Wrane (KW)

Kalle@revgr.se



*The name returned by Swedish BankID was "KALLE WRANE"
Signed 2024-05-06 09:03:12 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Söderljung

Org.nr 764500-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderljung för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Söderlång för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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

Borås den 6 maj 2024

Jan-Olof Pohlin

Kalle Wrane
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557516840337

Document

Brf Söderljung 230101-231231rev

Main document

3 pages

Initiated on 2024-05-06 10:49:48 CEST (+0200) by Elisa
Spencer (ES)

Finalised on 2024-05-06 10:55:11 CEST (+0200)

Signatories

Elisa Spencer (ES)

Riksbyggen

elisa.spencer@riksbyggen.se

Signed 2024-05-06 10:55:11 CEST (+0200)

Jan Olof Pohlin (JOP)

janolof.pohlin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN-OLOF
LENNART POHLIN"

Signed 2024-05-06 10:52:07 CEST (+0200)

Kalle Wrane (KW)

Kalle@revgr.se



The name returned by Swedish BankID was "KALLE
WRANE"

Signed 2024-05-06 10:52:57 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516840337

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

