

BRF SÖDERGATAN

ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

Årsredovisning för Brf Södergatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Södergatan registrerades 1989.08.28. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Nuvarande stadgar registrerades 5 juli 2022 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB. Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:258-261 med gatuadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta, Sigtuna kommun. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaderna är uppförda 1991-1993.

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2023.12.31, 224 st upplåtna med bostadsrätt. Föreningen innehar 1 lägenhet, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

| | |
|--|-----------------------|
| Bostäder | 225 st |
| Lokaler | 15 st |
| Garage | 213 st |
| Förråd | 47 st |
| Total bostadsarea uppgår till | 17 924 m ² |
| Lokalyta, lokaler | 1 515 m ² |
| Lokalyta, förråd | 313 m ² |
| Lokalyta, garage (parkeringsyta) | 3 195 m ² |
| Total lokalyta, inkl. garage och förråd, uppgår till | 5 023 m ² |
| Total yta, bostadsyta och lokalyta | 22 947 m ² |

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelse för tiden 2023-01-01 - 2023-05-30

| | | Vald t o m år |
|--------------------------------|-------------|-----------------------|
| William Micalsen | Ordförande | 2024 Avgått 23-01-23 |
| Tommy Klingström | Suppleant | 2023 T.o.m. 23-01-23 |
| Tommy Klingström | Ordförande | 2023 Fr.o.m. 23-01-23 |
| Raymond Hörnfeldt | Sekreterare | 2023 |
| Margareta Wejderstam-Magnusson | Ledamot | 2024 |
| Marie-Louise Angfjord | Ledamot | 2023 |
| Kari Hästö | Ledamot | 2023 |
| Catarina Swenne Ryhn | Ledamot | 2024 |
| Sten Gahnström | Ledamot | 2023 |
| Roger Johansson | Suppleant | 2023 |

Den 23 januari 2023 hölls en extrastämma då ordföranden William Micalsen avsagt sitt uppdrag. På extrastämman valdes suppleanten Tommy Klingström till ledamot t.o.m. årsstämman 2024. Tommy utsågs till ny ordförande på det efterföljande styrelsemötet.

Styrelse för tiden 2023-05-30 - 2023-12-31

| | | Vald t o m år |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Tommy Klingström | Ordförande | 2024 |
| Margareta Wejderstam-Magnusson | Ledamot | 2024 |
| Kari Hästö | Ledamot | 2025 |
| Catarina Swenne Ryhn | Ledamot | 2024 |
| Sten Gahnström | Ledamot | 2025 |
| Roger Johansson | Ledamot | 2025 |
| Bassim Baker | Suppleant | 2024 |
| Jainaba Bah | Suppleant | 2024 |
| Kevser Budak | Suppleant | 2024 |

Tommy Klingström har på ett styrelsemöte den 29 februari 2024 avgått som ledamot och ordförande p.g.a. flytt. Vid samma tillfälle utsågs Sten Gahnström till ny ordförande.

Revisorer

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Tomas Ericson, auktoriserad revisor | Borev Revision AB |
| Borev Revision AB | Revisorssuppleant |

Valberedning

| | |
|-------------------|----------------|
| Karen Salmose | Sammankallande |
| Dick Johansson | |
| Raymond Hörnfeldt | |

Stämma och sammanträden

Extra föreningsstämma hölls 2023.01.23.
Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.30.
Styrelsen har under året haft 17 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Under 2023 har föreningen haft avtal med följande företag:

Sweax AB (fastighetsskötsel och städ), Tele2 AB (gruppavtal: kabel-TV, bredband och telefon), West Art Communication (hemsida), Bravida (fastighetsjour), Securitas (bevakning), RagnSells och PreZero Recycling (renhållning), Sigtuna kommun (renhållning och vatten/avlopp), Stockholm Exergi (fjärrvärme), Vattenfall (elnät), Bodens energi (el), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Nomor (förebyggande skadedjursavtal), Mälardalens brandservice (översyn/service brandredskap), Anticimex (skadedjursövervakning/fällor), Energisparkonsult (service av värmecentral) samt Compleo (laddlösning och serviceavtal för laddstationer).

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 17 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 18 st).
Antal medlemmar vid årets utgång 280 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 7 239 757 kr, varav reparationer 1 025 828 kr.
Några av underhållsåtgärderna under året:

| | |
|---|--------------|
| Underhåll fjärrvärmecentral/värmesystem | 5 791 230 kr |
| Ny tvättstugeutrustning | 145 875 kr |
| Garagesopning | 96 883 kr |
| Byte aggregat i kemtvätt | 88 000 kr |

Hysesintäkter

Totala hyresintäkter svarar för 18% av föreningens totala intäkter.

Avgifts- och hyresändringar

Lokalhyromna har förändrats enligt index eller separata överenskommelser.

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2023.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 5%.

Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Tele2 AB gällande TV, bredband och telefoni. Den faktiska kostnaden debiteras per lägenhet.

Verksamheten under 2023

Under året som gått har föreningen bytt ut fjärrvärmeundercentralerna i alla fyra husen. Undercentralerna har kompletterats med korrosionsskyddsapparat. Anläggningarna är nu online, uppkopplade mot Energispar Konsult.

Nya termostater har installerats på samtliga radiatorer och alla lägenheter har försetts med övervakningsutrustning temperatur och luftfuktighet (utom en lägenhet som kommer att åtgärdas under sommaren 2024).

Varmvattencirkulationen (VVC) har uppdaterats till enligt lag nu gällande standard.

Laddstationer för elbilar har installerats i alla garagen, totalt 40 st.

I tvättstugorna har 2 st manglar, 1 st torkskåp, 1 st tumlare bytts ut.

Garagesopning har genomförts.

I Sofias skrädderi och kemtvätt har bytts fläktaggregat.

Kontroll av garagens underhållsbehov har genomförts.

Soprum har renoverats.

Verksamheten under kommande år

Undercentralerna slutbesiktas. Installationen av laddstationer i garagen slutförs.

Takbesiktning genomförs.

Läckande tak Södergatan 16A repareras.

Isolering och fuktсанering i två lägenheter Södergatan 9B och en lägenhet Södergatan 16A.

Fuktskador i förskolans lokaler åtgärdas.

Avtal tecknas med Sweax gällande brandskyddstjänster.

Avtal har tecknats med Sweax gällande projektledning och upphandling renovering av dilatationsfogar i alla fastigheterna. Samtidigt kontrolleras skalmur fasader som på sina ställen är i dåligt skick.

Under året skall bokningssystem tvättstugor, nya entréer och nytt låssystem utredas.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan, vilket under 2023 innebar en avsättning med 1 146 000 kr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, upprättad 2017.

Föreningen har under året amorterat 2 600 000 kr (1,5%) av föreningens ingående skuld 2023.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Årsavgift per 31.12 (kr/kvm) | 895 | 865 | 860 | 906 |
| Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm) | 926 | | | |
| Nettoomsättning (tkr) | 20 199 | 19 641 | 19 454 | 20 167 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 029 | 3 892 | 3 668 | 5 876 |
| Balansomslutning (tkr) | 289 323 | 291 182 | 289 516 | 287 589 |
| Soliditet | 40,6% | 41,0% | 39,9% | 38,6% |
| Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm) | 9 288 | 9 393 | 9 538 | 9 683 |
| Skuldsättning (kr/kvm) | 7 230 | | | |
| Sparande (kr/kvm) | 299 | | | |
| Energikostnad (kr/kvm) | 179 | | | |
| Årsavgifternas del av total intäkt | 82% | | | |
| Räntekänslighet | 10,4% | 10,9% | 11,1% | 10,7% |
| Räntekänslighet (inklusive tillägg) | 10,0% | | | |

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för TV/bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår år 2023 föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och TV/bredband. För år 2020-2022 anges total inäkt.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta).

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10,4 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive intäkter för TV/bredband.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott för året eftersom vi genomfört stora underhållsåtgärder och förbättrat byggnadernas skick. Årets underskott kommer att möta tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att uppta nya lån vid större underhållsåtgärder.

Förändring av eget kapital

| | Insatser och upplåtelseavg. | Yttre repara- tionsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 69 689 407 | 13 012 428 | 32 843 794 | 3 892 167 |
| Disposition av 2022 års resultat | | 1 152 000 | 2 740 167 | -3 892 167 |
| Årets resultat | | | | -2 029 326 |
| Belopp vid årets utgång | 69 689 407 | 14 164 428 | 35 583 961 | -2 029 326 |

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 35 583 961 |
| Årets resultat | <u>-2 029 326</u> |
| | 33 554 635 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---|-------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 1 146 000 |
| Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas | -5 791 230 |
| Till balanserat resultat överföres | <u>38 199 865</u> |
| | 33 554 635 |

RESULTATRÄKNING

| Nettoomsättning | INTÄKTER | | | 2022 | |
|-------------------------------|------------|-------------------|-----|------------|-------------------|
| | 2023 | | Not | | |
| Årsavgifter | 16 545 513 | | | 16 052 518 | |
| Hysesintäkter | 3 653 921 | 20 199 434 | 1 | 3 506 587 | 19 559 105 |
| Övriga rörelseintäkter | | | | | |
| Övriga intäkter | | 91 282 | 2 | | 81 752 |
| SUMMA INTÄKTER | | 20 290 716 | | | 19 640 857 |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | | | |
|---|------------|-------------------|---|------------|------------------|
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | | | |
| Driftskostnader | -8 765 618 | | 3 | -7 885 913 | |
| Administrationskostnader | -352 998 | | | -336 189 | |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | -635 285 | -9 753 901 | 4 | -619 535 | -8 841 637 |
| Reparation och underhållskostnader | | | | | |
| Reparationer | -1 025 828 | | | -1 079 624 | |
| Underhåll | -6 213 929 | -7 239 757 | | -935 326 | -2 014 950 |
| Personalkostnader | | -242 587 | 5 | | -147 534 |
| Avskrivningar, materiella tillgångar | | | | | |
| Byggnader | | -2 678 525 | 6 | | -2 678 525 |
| RÖRELSERESULTAT | | 375 946 | | | 5 958 211 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Ränteintäkter | 470 260 | | | 67 180 | |
| Räntekostnader | -2 875 532 | -2 405 272 | | -2 133 224 | -2 066 044 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 029 326 | | | 3 892 167 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 029 326 | | | 3 892 167 |

BALANSRÄKNING

| | TILLGÅNGAR | | |
|--|--------------------|-------------|--------------------|
| | 2023 | Not | 2022 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 249 288 456 | 6 | 251 966 981 |
| Pågående arbete | 1 059 648 | 6 | 0 |
| Mark | 22 962 794 | 273 310 898 | 22 962 794 |
| | | | 274 929 775 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Insats egna lägenheter | | 24 796 | 24 796 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 524 383 | 7 | 279 610 |
| Förutb kostnader | 576 332 | 1 100 715 | 424 870 |
| | | | 704 480 |
| Kassa och bank | | 14 886 914 | 15 523 010 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 289 323 323 | | 291 182 061 |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatsskapital | 69 000 000 | | 69 000 000 |
| Upplåtelseavgift | 689 407 | | 689 407 |
| Yttre reparationsfond | 14 164 428 | 83 853 835 | 13 012 428 |
| | | | 82 701 835 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 35 583 961 | | 32 843 795 |
| Årets resultat | -2 029 326 | 33 554 635 | 3 892 167 |
| | | | 36 735 962 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 104 250 000 | 9 |
| | | | 105 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinst. | 61 650 000 | | 63 000 000 |
| Leverantörsskulder | 3 344 028 | | 1 181 553 |
| Momsskuld | 87 643 | | 84 349 |
| Egna skatteskulder | 53 605 | | 52 242 |
| Personalens källskatt | 62 804 | | 38 796 |
| Sociala avgifter | 31 773 | | 14 850 |
| Deposition | 40 040 | | 36 540 |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 755 | | 6 367 |
| Upplupna kostnader | 592 700 | 10 | 205 485 |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg | 1 794 505 | 67 664 853 | 1 624 082 |
| | | | 66 244 264 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 289 323 323 | | 291 182 061 |

Kassaflödesanalys

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 029 326 | 3 892 167 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 678 525 | 2 678 525 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 649 199 | 6 570 692 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -396 236 | 1 880 997 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 2 770 589 | 374 168 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 023 552 | 8 825 857 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -1 059 648 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 059 648 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 0 |
| Amortering av lån | -2 600 000 | -2 600 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -2 600 000 | -2 600 000 |
| Årets kassaflöde | -636 096 | 6 225 857 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 15 523 010 | 9 297 153 |
| Likvida medel vid årets slut | 14 886 914 | 15 523 010 |

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 113 791 368 kr.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

| | |
|-------------------|--------|
| Byggnader | 118 år |
| Hyresgästpassning | 10 år |

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Årsavgifter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder | 15 987 288 | 15 507 522 |
| Årsavgifter TV/bredband | 558 225 | 544 996 |
| SUMMA | 16 545 513 | 16 052 518 |

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Hyresintäkter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hyra bostad | 97 620 | 93 420 |
| Hyra garage | 1 362 820 | 1 365 260 |
| Hyra förråd | 260 111 | 257 458 |
| Hyra lokal | 1 933 370 | 1 790 449 |
| SUMMA | 3 653 921 | 3 506 587 |
| SUMMA NETTOOMSÄTTNING | 20 199 434 | 19 559 105 |

NOT NR 2

Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Andrahandsupplåtelseavgifter | 73 584 | 68 151 |
| Gemensamhetslokal | 400 | 0 |
| Inkassoavgifter | 5 441 | 4 415 |
| Påminnelseavgifter | 3 060 | 5 340 |
| Övriga intäkter | 8 797 | 3 846 |
| SUMMA | 91 282 | 81 752 |

NOT NR 3

Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och städ, entreprenad | 1 510 642 | 1 460 975 |
| Fastighetsskötsel, extra tjänster | 451 087 | 461 301 |
| Hissar | 199 466 | 212 428 |
| Bevakningskostnader, serviceavtal, besiktningar | 550 534 | 209 971 |
| El | 619 078 | 652 027 |
| Värme | 2 810 370 | 2 510 005 |
| Vatten | 666 845 | 628 803 |
| Sophämtning | 851 036 | 817 879 |
| Försäkringar | 212 411 | 214 927 |
| Kabel TV | 600 474 | 549 669 |
| Förbrukningsinventarier | 25 650 | 2 607 |
| Revision | 20 122 | 18 887 |
| Övriga förvaltningskostnader | 219 023 | 146 434 |
| Advokatkostnader | 28 880 | 0 |
| SUMMA | 8 765 618 | 7 885 913 |

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1.519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1.589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Löner och arvoden

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsen | 210 000 | 132 120 |
| Övriga anställda | 0 | 0 |
| SUMMA LÖNER OCH ARVODEN | 210 000 | 132 120 |
| Sociala avgifter | 32 587 | 15 414 |
| SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG. | 242 587 | 147 534 |

NOT NR 6

Sätuna 3:258-261

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde: | 318 176 000 | 318 176 000 |
| Byggnadsvärde | 237 226 000 | 237 226 000 |
| Markvärde | 80 950 000 | 80 950 000 |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE | 318 176 000 | 318 176 000 |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 290 400 000 | 290 400 000 |
| Lokaler | 27 776 000 | 27 776 000 |

Mark Bokfört värde:

2023

2022

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde | 22 962 794 | 22 962 794 |
| BOKFÖRT VÄRDE MARK | 22 962 794 | 22 962 794 |

Bokfört värde:

2023

2022

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 305 209 797 | 305 209 797 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -53 921 498 | -51 331 497 |
| Årets avskrivningar | -2 590 001 | -2 590 001 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -56 511 499 | -53 921 498 |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD | 248 698 298 | 251 288 299 |

Bokfört värde:

2023

2022

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Hyresgästanpassning | 885 238 | 885 238 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -206 556 | -118 032 |
| Årets avskrivningar | -88 524 | -88 524 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -295 080 | -206 556 |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE HYRESGÄSTANP. | 590 158 | 678 682 |

Bokfört värde:

2023

2022

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Pågående arbete; anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Anskaffat under året; laddstationer | 1 059 648 | 0 |
| SUMMA PÅGÅENDE ARBETE | 1 059 648 | 0 |
| BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK | 273 310 898 | 274 929 775 |

NOT NR 7

Övriga fordringar

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | 513 354 | 271 882 |
| Skattekonto | 9 211 | 7 728 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 818 | 0 |
| SUMMA ÖVRIGA FORDRINGAR | 524 383 | 279 610 |

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

NOT NR 8

Förutbetalda kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 109 298 | 103 112 |
| Nomor | 9 650 | 8 689 |
| Fastighetsägarna | 3 083 | 0 |
| Bravida | 2 698 | 2 698 |
| Anticimex | 140 618 | 132 159 |
| Loopia | 2 947 | 0 |
| Energisparkonsult | 22 123 | 0 |
| Securitas | 31 945 | 29 202 |
| Tele2 | 154 406 | 149 010 |
| Mediator | 99 564 | 0 |
| SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER | 576 332 | 424 870 |

NOT NR 9

| | Villkorsändras, år | Räntejust. | Ränta | Skuld |
|---|---------------------------|-------------------|--------------|--------------------|
| Stadshypotek | 2024 | 2024-03-01 | 4,76% | 26 400 000 |
| Stadshypotek | 2024 | 2024-12-01 | 0,99% | 35 250 000 |
| Stadshypotek | 2025 | 2025-10-30 | 4,64% | 34 000 000 |
| Stadshypotek | 2025 | 2025-12-01 | 0,69% | 28 250 000 |
| Stadshypotek | 2026 | 2026-12-01 | 1,05% | 42 000 000 |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN | | | | 165 900 000 |
| Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår | | | | 61 650 000 |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering | | | | 0 |
| SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER | | | | 61 650 000 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER | | | | 104 250 000 |
| Beräknad låneskuld 2028.12.31 | | | | 152 900 000 |
| Föreningen amorterar 650 000 kr per kvartal på lånet som räntejusteras 2024-03-01. Lånets villkorsperiod är 90 dagar. | | | | |

NOT NR 10

Upplupna kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntor | 364 162 | 124 538 |
| Upplupet revisionsarvode | 20 400 | 19 100 |
| Övriga upplupna kostnader | 208 138 | 61 847 |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER | 592 700 | 205 485 |

NOT NR 11

Ställda säkerheter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 198 750 000 | 198 750 000 |

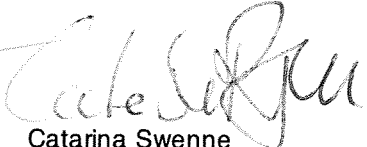
NOT NR 12


Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.


Märsta den 314 2024


Sten Gahnström
Ordförande


Catarina Swenne
Ledamot


Margareta Wejdérstam-Magnusson
Ledamot



Kari Hästö
Ledamot


Roger Johansson
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 maj 2024

Borev Revision AB


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södergatan, org.nr 716421-0820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södergatan för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Södergatan för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed 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 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 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.

Uppsala den 2 maj 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.