



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Södercentrum 4 i Kungsbacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Södercentrum 4	2009	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2010

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 6 630 kvm och 7 lokaler om 1 319 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 949 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Äng	Ordförande
Johan Manning	Styrelseledamot
Kicki Wingård	Styrelseledamot
Roland Torstensson	Styrelseledamot
Christina Äng	Styrelseledamot
Bertil Gustaf Kläth	Suppleant
Peter Levinson	Suppleant

### Valberedning

Eva Liljenfeldt Sammankallande

Kicki Wingård  
Anders Barkman

### **Firmateckning**

Styrelsen tecknar föreningen gemensamt samt även ordföranden och fastighetsansvarig i förening. Ekonomiansvarig får teckna ensam gentemot Skatteverket.

### **Revisorer**

Göran Nils-Åke Lundahl      Revisor  
Inger Elisabeth Holmberg      Revisorssuppleant

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

### **Avtal med leverantörer**

Ekonomisk förvaltning      SBC  
Teknisk förvaltning      Kungarikets Fastighetservice

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Ingen avgiftshöjning skedde för 2023.

Lokalerna på Aranäs Allé 3B respektive Gymnasiegatan 24 har fått nya hyresgäster under året.

Avtal har skrivit med hyresgäst på Aranäs Allé 9, tillträde februari 2024. Därmed är samtliga lokaler uthyrda.

Omsättning av ett lån har skett till betydligt högre ränta.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter under 2024.

#### **Förändringar i avtal**

Föreningens elavtal där vi hade fast pris löpte ut under hösten och nytt avtal är tecknat.

#### **Övriga uppgifter**

Energideklarationen har förnyats.

Bytet av LED-belysning i samtliga gemensamma utrymmen avslutades.

Byte av porttelefonsystem har skett då reservdelar till föreningens ursprungliga system saknas.

Funktionaliteten har uppdaterats med fjärröppning, bild och batteribackup vid strömavbrott.

Beslut att installera solceller på taket har tagits och bygglov har beviljats. I samband med detta byts även taket. Arbetet påbörjades i december.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd i föreningens lokaler.

Informationsmöten för nya medlemmar har genomförts.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 440 913	6 450 107	6 329 999	6 424 790
Resultat efter fin. poster	-1 724 767	149 611	232 012	717 392
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	4 667 226	4 341 566	3 946 811	3 434 039
Taxeringsvärde	198 543 000	198 543 000	170 924 000	170 924 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 064	9 214	9 442	9 596
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 560	7 685	8 392	8 530
Sparande per kvm totalyta, kr	273	356	382	431
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	14	15	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	75	75	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	38	41	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	160	127	131	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	1,08	-	-
Räntekänslighet (%)	11,89	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Anledningen till att föreningen visar förlust beror på de avskrivningar av fastigheten som måste göras. Avskrivningar är inga pengar som utbetalas, men de påverkar föreningens resultat.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	112 620 908	-	-	112 620 908
Upplåtelseavgifter	82 714 092	-	-	82 714 092
Fond, yttre underhåll	4 341 566	-269 969	595 629	4 667 226
Balanserat resultat	-6 605 775	419 580	-595 629	-6 781 824
Årets resultat	149 611	-149 611	-1 724 767	-1 724 767
<b>Eget kapital</b>	<b>193 220 402</b>	<b>0</b>	<b>-1 724 767</b>	<b>191 495 635</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 186 195
Årets resultat	-1 724 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-595 629
<b>Totalt</b>	<b>-8 506 591</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 473 529
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 033 062</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 440 913	6 450 107
Övriga rörelseintäkter	3	8 918	18 227
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 449 831</b>	<b>6 468 334</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 304 965	-2 913 493
Övriga externa kostnader	9	-189 476	-216 866
Personalkostnader	10	-133 392	-119 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 421 360	-2 414 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 049 193</b>	<b>-5 663 542</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-599 362</b>	<b>804 792</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		169 582	10 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 294 987	-665 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 125 405</b>	<b>-655 180</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 724 767</b>	<b>149 611</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 724 767</b>	<b>149 611</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	242 573 277	244 984 641
Markanläggningar	13	35 837	45 833
Pågående projekt		799 463	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>243 408 577</b>	<b>245 030 474</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>243 408 577</b>	<b>245 030 474</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 168	75 690
Övriga fordringar	16	6 434 671	7 640 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	151 900	147 757
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 615 739</b>	<b>7 863 720</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 420 657	3 320 611
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 420 657</b>	<b>3 320 611</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 036 396</b>	<b>11 184 331</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>253 444 973</b>	<b>256 214 805</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		195 335 000	195 335 000
Fond för yttre underhåll		4 667 226	4 341 566
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>200 002 226</b>	<b>199 676 566</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 781 824	-6 605 775
Årets resultat		-1 724 767	149 611
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 506 591</b>	<b>-6 456 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>191 495 635</b>	<b>193 220 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	42 691 666	50 525 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 691 666</b>	<b>50 525 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 400 000	10 566 666
Leverantörsskulder		255 901	123 215
Skatteskulder		567 472	559 712
Övriga kortfristiga skulder		52 494	85 265
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	981 805	1 134 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 257 672</b>	<b>12 469 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>253 444 973</b>	<b>256 214 805</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-599 362</b>	<b>804 792</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 421 360	2 414 103
	<b>1 821 998</b>	<b>3 218 895</b>
Erhållen ränta	169 582	10 199
Erlagd ränta	-1 306 596	-574 515
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>684 984</b>	<b>2 654 579</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-288 188	-141 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 456	243 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>363 339</b>	<b>2 755 779</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-799 463	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-799 463</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 506 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 506 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 436 124</b>	<b>1 249 529</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 679 402</b>	<b>9 429 873</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 243 279</b>	<b>10 679 402</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Södercentrum 4 i Kungsbacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	6,67 - 10 %
Byggnad	1,02 - 10 %
Markanläggningar	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 502 088	4 498 338
Årsavgifter garage	107 136	107 222
Hysesintäkter lokaler	122 752	38 567
Hysesintäkter lokaler, moms	1 193 666	1 364 247
Deb. fastighetsskatt	7 960	0
Deb. fastighetsskatt, moms	56 968	0
Bredband	446 424	446 006
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-21 596
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-13 053	0
Dröjsmålsränta	1 481	0
Pantsättningsavgift	3 675	17 147
Överlåtelseavgift	11 817	0
Öres- och kronutjämnning	-1	176
<b>Summa</b>	<b>6 440 913</b>	<b>6 450 107</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 173	18 227
Återbäring försäkringsbolag	6 745	0
<b>Summa</b>	<b>8 918</b>	<b>18 227</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	344 831	338 068
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 291	66 510
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	37 905
Hissbesiktning	7 695	8 346
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	34 120
Brandskydd	0	1 067
Myndighetstillsyn	0	6 050
Gårdkostnader	8 074	1 247
Gemensamma utrymmen	0	120
Snöröjning/sandning	7 582	3 139
Serviceavtal	146 244	148 027
Förbrukningsmaterial	5 786	2 252
<b>Summa</b>	<b>554 503</b>	<b>646 850</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	569	0
Hyseslokaler	4 000	538
Trapphus/port/entr	279	0
Dörrar och lås/porttele	8 455	20 553
VVS	45 379	66 228
Ventilation	16 260	0
Elinstallationer	837	0
Hissar	4 293	5 329
Balkonger/altaner	11 409	0
Garage/parkering	2 450	2 645
<b>Summa</b>	<b>93 931</b>	<b>95 293</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	1 473 529	13 614
Elinstallationer	0	167 438
Hiss	0	88 918
<b>Summa</b>	<b>1 473 529</b>	<b>269 969</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	129 448	107 685
Uppvärmning	820 570	599 080
Vatten	321 484	303 478
Sophämtning/renhållning	127 375	119 214
<b>Summa</b>	<b>1 398 877</b>	<b>1 129 456</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 502	66 248
Bredband	429 772	425 011
Fastighetsskatt	286 851	280 621
Korr. fastighetsskatt	0	44
<b>Summa</b>	<b>784 125</b>	<b>771 924</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	0	34 034
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	17 965	0
Styrelseomkostnader	1 033	1 194
Fritids och trivselkostnader	1 200	400
Föreningskostnader	9 080	8 177
Förvaltningsarvode enl avtal	124 591	123 286
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	4 713	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	24 457
Korttidsinventarier	0	11 482
Administration	4 474	5 589
Konsultkostnader	3 719	0
Tidningar och facklitteratur	297	547
Bostadsrätterna Sverige	7 700	7 700
<b>Summa</b>	<b>189 476</b>	<b>216 866</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	94 500	94 500
Revisionsarvode arvoderad	4 200	4 200
Övriga arvoden	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	29 692	20 380
<b>Summa</b>	<b>133 392</b>	<b>119 080</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 293 452	665 207
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 535	51
Övriga räntekostnader	0	121
<b>Summa</b>	<b>1 294 987</b>	<b>665 379</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	268 787 817	268 787 817
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>268 787 817</b>	<b>268 787 817</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-23 803 176	-21 389 073
Årets avskrivning	-2 411 364	-2 414 103
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 214 540</b>	<b>-23 803 176</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>242 573 277</b>	<b>244 984 641</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 168 200</i>	<i>36 168 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	146 600 000	146 600 000
Taxeringsvärde mark	51 943 000	51 943 000
<b>Summa</b>	<b>198 543 000</b>	<b>198 543 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 167	-4 167
Årets avskrivning	-9 996	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 163</b>	<b>-4 167</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>35 837</b>	<b>45 833</b>



<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 665	25 665
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 665</b>	<b>25 665</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 665	-25 665
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-25 665</b>	<b>-25 665</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	799 463	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>799 463</b>	<b>0</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	612 049	281 482
Klientmedel	0	6 304 064
Transaktionskonto	760 511	0
Borgo räntekonto	5 062 111	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>6 434 671</b>	<b>7 640 274</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	87 967	86 208
Förutbet försäkr premier	63 933	61 549
<b>Summa</b>	<b>151 900</b>	<b>147 757</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-10-30	3,86 %	17 000 000	17 600 000
Handelsbanken	2025-09-30	0,75 %	23 333 333	23 333 333
Handelsbanken	2025-01-30	1,12 %	10 191 667	10 391 667
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,66 %	9 566 666	9 766 666
<b>Summa</b>			<b>60 091 666</b>	<b>61 091 666</b>
Varav kortfristig del			17 400 000	10 566 666

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 091 666 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	167 438
Uppl kostn el	16 946	8 893
Uppl kostnad Värme	159 141	140 967
Uppl kostn räntor	136 005	147 614
Uppl kostnad arvoden	96 700	96 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 427	15 584
Förutbet hyror/avgifter	552 586	557 349
<b>Summa</b>	<b>981 805</b>	<b>1 134 545</b>

<b>NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	73 000 000	73 000 000

### **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret fortgår den pågående investeringen av solceller samt löpande underhåll.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbacka

---

Christina Äng  
Styrelseledamot

---

Johan Manning  
Styrelseledamot

---

Kicki Wingård  
Styrelseledamot

---

Lars Äng  
Ordförande

---

Roland Torstensson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Göran Nils-Åke Lundahl  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 19:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.04.2024 10:47

DOCUMENT ID:

SJgh913yWR

ENVELOPE ID:

rJBiqy3y-C-SJgh913yWR

DOCUMENT NAME:

Brf Södercentrum 4 i Kungsbäcka, 769616-0550 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA ÄNG christina.ang@telia.com	Signed Authenticated	19.04.2024 13:46 19.04.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/20) IP: 81.225.208.67
2. JOHAN MANNING johan.manning@outlook.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:19 19.04.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/18) IP: 193.203.13.72
3. LARS ÄNG lars.ang@telia.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:51 19.04.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/21) IP: 81.225.208.67
4. ROLAND TORSTENSSON rolle.torstensson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 16:14 19.04.2024 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/03) IP: 193.142.61.38
5. KICKI KRISTINA ELISABETH WING ÅRD kicki.wingard@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 22:35 19.04.2024 22:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/17) IP: 81.224.151.206
6. GÖRAN NILS-ÅKE LUNDAHL goran.nils.ake@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 19:16 21.04.2024 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/18) IP: 78.70.213.126

\* 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

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Södercentrum 4 i Kungsbacka.

Omfattande verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Undertecknad, av stämman utsedd revisor, får efter fullgjort uppdrag lämna följande utlåtande:

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper, årsbokslut och styrelsens förvaltning.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god.

Jag kan konstatera att styrelsen gör ett mycket bra jobb och att ekonomin utvecklas mycket väl över tid:

- inga hyreshöjningar för 2024 heller.
- extra amortering på lån även 2023.
- likvida medel på 9,2 miljoner vid årsskiftet.
- alla lokaler uthyrda.

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag:

Att resultat och balansräkning fastställs och  
att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2023.

Kungsbacka 2024-04-19

Göran Lundahl



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 08:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.04.2024 10:47

DOCUMENT ID:

Bym25k21-0

ENVELOPE ID:

B1n91hJ-0-Bym25k21-0

DOCUMENT NAME:

Revision 2023.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN NILS-ÅKE LUNDAHL goran.nils.ake@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 08:53 23.04.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/03/18) IP: 78.70.213.126

\* 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