

Årsredovisning 2023

Brf Söraparken

716418-0601



Simpleko

Signed document (72frke)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Söraparken

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms per år avseende IMD el och externa p-platser.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Österåker Berga 6:470	1983	Österåker
Österåker Berga 6:471	1983	Österåker

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade hos Arctic Protector.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

På fastigheten finns 2 st flerbostadshus samt 1- och 2-plans radhus i 7 byggnadskroppar innehållande 119 bostadsrättslägenheter och 1 expedition. Dessutom finns 78 biluppställningsplatser i ett parkeringsdäck.

Lägenhetsfördelning:

71 st 2 rum och kök, 18 st 3 rum och kök och 30 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 8 504 kvm Total lokalyta parkeringdäck: 1 778 kvm

Styrelsens sammansättning

Johan Berggren	Ordförande
Mats Ekeblom	Sekreterare
Mona Holmström	Styrelseledamot, avgått under året
Eleni Roman Lindström	Styrelseledamot
Lennart Lövegård	Styrelseledamot
Ziad Kas Abdel Ahad	Suppleant

Valberedning

Carolina Lindgren tillsammans med Caroline Ruud (som har utsetts av valberedningen själv enligt beslut på stämman). Daniel Hellman har avgått under året.

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Auktoriserad revisor Folkesson Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Målning av samtliga fönster, balkongdörrar och balkongavskiljare i söderläge på höghusen (2-12).
- 2021 ● Totalrenovering av taken på två radhus (14-24 och 26-32).
- 2019 ● Totalrenovering av FTX-ventilation i höghusen (2-12) med utbyte av aggregat, mm.
- 2018 ● Uppgradering och renovering av bergvärmeanläggning med bl.a. borrar av nya hål och byggnad av ny undercentral med fyra nya värmepumpar.

Planerade underhåll

- 2024 ● Takomläggning två radhus, rengöring ventilationssystem flerbostadshusen, radonmätning och spolning av stammar i avloppssystemet.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Markskötsel	Stockholm Utemiljö
Teknisk förvaltning	Svefab
Kontroll och service av hissar	Hisstech
Städning gemensamma utrymmen	Ojas Fönsterputs & Städ
Underhåll av värmesystem	Bromma Energi AB
Underhåll av värmepumpar	Industri & Laboratoriekyl i Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Medlemmarna informeras kontinuerligt huvudsakligen via nyhetsbrevet Söraparksnytt en gång i månaden och därutöver även via hemsida.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs kontinuerligt av fastighetsskötaren samt styrelsen.

Energideklaration upprättades senast 2020.

Besiktning av ventilationssystemet; OVK-besiktning i höghusen (2-12) som har ett FTX-system ska ske vart 3:e år. Gjordes senast i december 2022. Radhusen som har enklare F-system behöver inte OVK-besiktigas men rengörs vart 6:e år. Gjordes senast 2019.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av ett prisbasbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Då stadgarna medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift om högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 334 566 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan och inköp av två tvättmaskiner har uppgått till 242 834 kronor. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

En tioårig långtidsbudget har skapats.

Ett lån hos SBAB om cirka 1,4 miljoner kronor har återbetalts då likviditeten varit god.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Avtal med Svefab om teknisk förvaltning har sagts upp och avslutats 2023-12-31.

Nytt avtal om teknisk förvaltning från 2024-01-01 har tecknats med SBC.

Nytt avtal om 50-årig underhållsplan i webbformatet Planima har tecknats med SBC.

Avtalet om skötsel av grönytor sommartid med Stockholms Utemiljö AB har sagts upp. Ambitionen är att medlemmar ska sköta detta.

Övriga uppgifter

Vissa träd har beskurits och framtagning av en underhålls- och förnyelseplan för grönytor och träd har förberetts.

Våra gemensamma elanläggningar har besiktigats och de påpekanden som gjordes har åtgärdats.

Vi har haft problem med avläsning av laddning av elbilar genom företaget Our Energy som levererat laddboxarna. Företaget har gått i konkurs 2023 och styrelsen förbereder övergång till annan leverantör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 865 452	6 825 333	6 569 729	6 533 396
Resultat efter fin. poster	1 105 199	-1 691 835	-1 925 799	140 870
Soliditet (%)	39	37	39	40
Yttre fond	-	-	445 150	742
Taxeringsvärde	138 799 000	138 799 000	115 180 000	111 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	878	755	725	725
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	93,9	93,6	93,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 546	6 795	6 592	6 684
Skuldsättning per kvm totalyta	6 546	6 795	6 592	6 684
Sparande per kvm totalyta	284	276	130	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	26	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	61	87	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	102	73	89	68
Energikostnad per kvm totalyta	193	158	202	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	1,05	1,14	1,21
Räntekänslighet (%)	7,85	9,37	9,10	9,22

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 el (totalt 7 588 kr) tas ut genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

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

Obligatoriska tillval såsom kabel-TV/internet ingår också i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	3 171 205	-	-	3 171 205
Upplåtelseavgifter	494 195	-	-	494 195
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-30 000	-	-	-30 000
Uppskrivningsfond	36 801 720	-	-	36 801 720
Balanserat resultat	-4 033 349	-1 691 835	-	-5 725 184
Årets resultat	-1 691 835	1 691 835	1 105 199	1 105 199
Eget kapital	34 711 936	0	1 105 199	35 817 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 725 184
Årets resultat	1 105 199
Totalt	-4 619 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-242 834
Balanseras i ny räkning	-5 177 151
	-4 619 985

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 865 452	6 831 473
Övriga rörelseintäkter	3	238 064	1 552
Summa rörelseintäkter		8 103 516	6 833 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 160 717	-6 363 456
Övriga externa kostnader	9	-325 479	-307 685
Personalkostnader	10	-186 143	-189 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 069 140	-1 069 140
Summa rörelsekostnader		-5 741 479	-7 929 698
RÖRELSERESULTAT		2 362 037	-1 096 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 882	203
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 276 721	-595 365
Summa finansiella poster		-1 256 839	-595 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 105 199	-1 691 835
ÅRETS RESULTAT		1 105 199	-1 691 835

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	89 572 744	90 617 692
Maskiner och inventerier	13	193 491	217 683
Summa materiella anläggningstillgångar		89 766 235	90 835 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 771 235	90 840 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 138	42 983
Övriga fordringar	15	13 076	9 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	218 645	393 466
Summa kortfristiga fordringar		287 859	445 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 494 531	2 226 447
Summa kassa och bank		2 494 531	2 226 447
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 782 390	2 672 231
SUMMA TILLGÅNGAR		92 553 625	93 512 606

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 635 400	3 635 400
Uppskrivningsfond		36 801 720	36 801 720
Summa bundet eget kapital		40 437 120	40 437 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 725 184	-4 033 349
Årets resultat		1 105 199	-1 691 835
Summa fritt eget kapital		-4 619 985	-5 725 184
SUMMA EGET KAPITAL		35 817 135	34 711 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	23 605 000	31 806 780
Summa långfristiga skulder		23 605 000	31 806 780
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	32 063 780	25 975 016
Leverantörsskulder		143 354	156 188
Skatteskulder		51 569	63 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	872 787	798 862
Summa kortfristiga skulder		33 131 490	26 993 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 553 625	93 512 606

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 362 037	-1 096 673
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 069 140	1 069 140
	3 431 177	-27 533
Erhållen ränta	19 882	203
Erlagd ränta	-1 232 967	-593 771
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 218 093	-621 101
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	157 925	-31 871
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 082	-60 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 381 100	-713 601
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-2 113 016	-779 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 113 016	1 720 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	268 084	1 006 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 226 447	1 219 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 494 531	2 226 447

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Söraparken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	100 år
Bergvärme	20 år
Installationer	10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 089 996	6 165 096
Hysesintäkter, p-platser	338 850	342 900
Övriga intäkter	41 648	45 624
Intäkter kabel-TV	371 280	253 470
El, moms	7 588	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 090	24 383
Summa	7 865 452	6 831 473

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Återbetalning AGS premier	0	1 552
Elstöd	238 064	0
Summa	238 064	1 552

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	124 827	134 187
Fastighetsskötsel	79 152	77 604
Besiktning och service	175 144	117 717
Trädgårdsarbete	153 125	128 401
Övrigt	27 642	22 489
Snöskottning	94 239	71 427
Summa	654 129	551 825

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	294 026	135 818
Reparation försäkringsskada	0	103 487
Summa	294 026	239 305

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll tvättstuga	83 334	0
Planerat underhåll installationer	159 500	0
Planerat underhåll tak	0	108 372
Planerat underhåll fönster	0	2 862 535
Summa	242 834	2 970 907

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	192 836	199 172
Uppvärmning	578 844	522 183
Vatten	866 923	622 243
Sophämtning	220 675	211 091
Summa	1 859 278	1 554 689

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	262 884	221 981
Kabel-TV	378 587	370 488
Fastighetsskatt	468 979	454 261
Summa	1 110 450	1 046 730

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	16 868	42 065
Övriga förvaltningskostnader	127 708	86 045
Juridiska kostnader	2 500	3 750
Revisionsarvoden	23 063	22 313
Ekonomisk förvaltning	155 341	153 512
Summa	325 479	307 685

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	153 950	157 250
Sociala avgifter	32 193	32 167
Summa	186 143	189 417

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 276 661	595 365
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	1 276 721	595 365

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 230 385	75 230 385
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 230 385	75 230 385
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 414 413	-20 369 465
Årets avskrivning	-1 044 948	-1 044 948
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 459 361	-21 414 413
Akkumulerad uppskrivning mark		
Ingående	36 801 720	36 801 720
Utgående ackumulerad uppskrivning mark	36 801 720	36 801 720
Utgående restvärde enligt plan	89 572 744	90 617 692
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 456 000</i>	<i>39 456 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad Hyreshusenhet	63 836 000	63 836 000
Taxeringsvärde byggnad Småhusenhet	26 540 000	26 540 000
Taxeringsvärde mark Hyreshusenhet	29 507 000	29 507 000
Taxeringsvärde mark Småhusenhet	18 916 000	18 916 000
Summa	138 799 000	138 799 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	920 375	920 375
Utgående anskaffningsvärde	920 375	920 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-702 692	-678 500
Avskrivningar	-24 192	-24 192
Utgående avskrivning	-726 884	-702 692
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 491	217 683

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 076	9 335
Summa	13 076	9 335

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 096	37 959
Försäkringspremier	84 363	262 210
Kabel-TV	57 351	54 919
Förvaltning	38 835	38 378
Summa	218 645	393 466

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-10-16	0,85 %	6 450 900	6 666 900
SBAB	2027-01-14	4,00 %	17 939 500	18 161 500
SBAB	2024-03-13	1,03 %	11 180 880	11 180 880
SBAB	2023-12-11	0,91 %		1 500 016
SBAB	2024-02-12	1,33 %	7 625 000	7 725 000
SBAB	2026-05-19	4,13 %	2 922 500	2 957 500
SBAB	2024-10-16	0,85 %	4 050 000	4 090 000
SBAB	2027-01-14	4,00 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2024-11-12	4,00 %	2 500 000	2 500 000
Summa			55 668 780	57 781 796
Varav kortfristig del			32 063 780	25 975 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 603 780 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.

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 763 000	64 763 000

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El/bergvärme	77 525	82 078
El	18 169	17 727
Utgiftsräntor	64 367	20 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499	471
Förutbetalda avgifter/hyror	687 227	652 973
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	872 787	798 862

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5% och parkering med 50:- per månad fr o m 2024-01-01. Ny teknisk fastighetsförvaltning fr.o.m. 2024-01-01 utförs av SBC. Avtal har tecknats med DM Tak AB om renovering av taken på två radhus till ett fastpris om cirka 1,9 miljoner kronor under 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Johan Berggren
Ordförande

Mats Ekeblom
Sekreterare

Eleni Roman Lindström
Styrelseledamot

Lennart Lövegård
Styrelseledamot

Ziad Kas Abdel Ahad
Tjänstgörande suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Folkesson Råd & Revision AB
Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65fd2c3069b139e77efa532e

Finalized at: 2024-03-26 07:17:38 CET

Title: Brf Söraparken årsredovisning.pdf

Digest: 72frkeRl09DgU0TEUZLnt0UgPN3Cx05l4jem+vDyprk=

Initiated by: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Ziad Kas Abdel Ahad signed at 2024-03-25 15:02:03 CET with Swedish BankID (19800129-XXXX)
- Lennart Sigurd Arvid Lövegard signed at 2024-03-22 12:16:26 CET with Swedish BankID (19350621-XXXX)
- Axel Mats Christian Ekeblom signed at 2024-03-22 09:23:53 CET with Swedish BankID (19461121-XXXX)
- Eleni Roman Lindström signed at 2024-03-22 09:56:05 CET with Swedish BankID (19800427-XXXX)
- Johan Berggren signed at 2024-03-22 10:45:10 CET with Swedish BankID (19710504-XXXX)
- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-03-26 07:17:28 CET with Swedish BankID (19680510-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söraparken

Org.nr. 716418-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söraparken för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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
- 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 Söraparken för år 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 revisionsred 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

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65fd2c3069b139e77efa532e

Finalized at: 2024-03-26 07:17:34 CET

Title: Söraparken RB.pdf

Digest: eEHBEr2VTehnsAEt8oYbtNkM3/1Nwbqjb2UJ8QZERZU=

Initiated by: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2024-03-26 07:17:28 CET with Swedish BankID (19680510-XXXX)