

Årsredovisning för  
**Brf Söderängarna 2 i Örebro**  
769630-0925

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderängarna 2 i Örebro, 769630-0925, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-21 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-29.

Föreningen har sitt säte i Örebro län, Örebro kommun.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 32 bostadslägenheter i Örebro med en total BOA på 2121 m<sup>2</sup>. Köpekontraktet för fastigheten Örebro Kamomillen 11 tecknades 2017-12-12. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2019-04-25. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring fram till 2024-08-01.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period</i>
Peter Jarrah	Ordförande	2023-01-01 - 2023-05-23
Felix Haglund	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-23
Gabriella Saume	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-23
Maria Ekström	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-23
Clara Bakir	Suppleant	2023-01-01 - 2023-05-23
Suliman Pazhman	Suppleant	2023-01-01 - 2023-05-23
Maria Ekström	Ordförande	2023-05-23 - 2023-12-31
Daniel Karlsson	Ledamot	2023-05-23 - 2023-12-31
Felix Haglund	Ledamot	2023-05-23 - 2023-12-31
Peter Jarrah	Suppleant	2023-05-23 - 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2023-05-23.

Under räkenskapsåret 2023 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Under året har Korrekt BRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare.

##### Medlemsinformation

Antal lägenheter: 32

Överlåtelser under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sedan bildandet haft låga räntekostnader för finansieringen av fastigheten. Sedan villkorsändring av det ena lånet under slutet av 2022 har räntekostnaderna ökat vilket medfört att avgifterna höjts med 26 % för 2023 och 12,5 % för 2024.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 995 777	1 598 915	1 617 678	1 563 515
Resultat efter finansiella poster	-200 363	-180 779	-166 040	-8 522
Soliditet, %	68	68	67	67
Lån per kvm bostadsyta	13 334	13 528	13 722	13 916
Årsavgift per kvm bostadsyta	864	685	640	454
Sparande per kvm bostadsyta	196	205	212	287
Räntekänslighet, %	15	20	21	31
Energikostnad per kvm bostadsyta	151	152	144	113
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	91	91	84	52

### Nyckeltalsdefinition

**Soliditet** justerad eget kapital i procent av balansomslutning

**Sparande** hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

**Räntekänslighet** hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

**Energikostnad** totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är ökade räntekostnaderna från år till år. En annan faktor bakom det negativa resultatet är föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Föreningen påvisar ett sparande på 196kr/kvm.

Föreningen har två lån som ska refinansieras under 2024.

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 420 000	18 615 000	148 470	-394 425	-180 779
Omföring av fg års resultat				-180 779	180 779
Yttre underhållsfond			63 630	-63 630	
Årets resultat					-200 363
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 420 000</b>	<b>18 615 000</b>	<b>212 100</b>	<b>-638 834</b>	<b>-200 363</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-638 834
Årets resultat	-200 363
<b>Totalt</b>	<b>-839 197</b>
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning yttre underhållsfond	63 630
Balanseras i ny räkning	-902 827
<b>Totalt</b>	<b>-839 197</b>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 995 777	1 598 915
Övriga rörelseintäkter	2	14 042	473
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 009 819</b>	<b>1 599 388</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-638 134	-709 994
Externa rörelsekostnader		-86 692	-73 288
Personalkostnader		-63 475	-62 556
Avskrivningar		-616 333	-616 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 404 634</b>	<b>-1 462 171</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>605 185</b>	<b>137 217</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	25
Räntekostnader		-805 697	-318 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-805 548</b>	<b>-317 996</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-200 363</b>	<b>-180 779</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-200 363</b>	<b>-180 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-200 363</b>	<b>-180 779</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	88 292 224	88 908 557
Summa materiella anläggningstillgångar		88 292 224	88 908 557
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		88 292 224	88 908 557
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 845	2 816
Övriga fordringar		14 018	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	42 015	46 572
Summa kortfristiga fordringar		62 878	49 388
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		810 058	663 063
Summa kassa och bank		810 058	663 063
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		872 936	712 451
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		89 165 160	89 621 008

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		42 420 000	42 420 000
Upplåtelseavgifter		18 615 000	18 615 000
Yttre underhållsfond		212 100	148 470
Summa bundet eget kapital		61 247 100	61 183 470
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-638 834	-394 425
Årets resultat		-200 363	-180 779
Summa fritt eget kapital		-839 197	-575 204
Summa eget kapital		60 407 903	60 608 266
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	14 066 160
Summa långfristiga skulder		-	14 066 160
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	28 281 952	14 627 304
Leverantörsskulder		175 536	94 081
Övriga skulder	7	10	4 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	299 759	220 660
Summa kortfristiga skulder		28 757 257	14 946 582
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 165 160</b>	<b>89 621 008</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-200 363	-180 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	616 333	616 333
	<u>415 970</u>	<u>435 554</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>415 970</b>	<b>435 554</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 491	31 580
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	156 028	7 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>558 507</b>	<b>474 743</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-411 512	-411 512
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-411 512</b>	<b>-411 512</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>146 995</b>	<b>63 231</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>663 063</b>	<b>599 832</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>810 058</b>	<b>663 063</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 832 785	1 452 899
P-plats	136 652	115 592
Förseningsavgifter	720	553
Överlåtelseavgifter	5 147	8 438
Pantsättningsavgifter	2 499	2 415
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 643	-
Övriga debiterade kostnader	11 331	19 018
<b>Summa</b>	<b>1 995 777</b>	<b>1 598 915</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning	-	472
Elstöd	13 942	1
Övrigt	100	-
<b>Summa</b>	<b>14 042</b>	<b>473</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	94 986	97 071
Städning	31 500	7 175
Trädgård	-	5 956
Driftskostnader	-	2 668
Vidarefakturerade kostnader	-	11 586
Hiss	35 301	35 065
Elkostnad	63 659	97 542
Värme	185 008	162 590
Vatten och avlopp	71 347	63 123
Sophämtning	40 788	36 327
Fastighetsförsäkring	24 726	22 038
Hemsida	2 512	2 512
Triple Play	81 704	104 340
Vinterunderhåll	5 562	55 813
Avtal IMD	1 022	-
Förbrukningsmaterial och inventarier	19	4 139
Nycklar, lås, postfack	-	121
Jour	-	1 928
<b>Summa</b>	<b>638 134</b>	<b>709 994</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 963 000	90 963 000
<b>Summa</b>	<b>90 963 000</b>	<b>90 963 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 054 443	-1 438 109
-Årets avskrivning enligt plan	-616 333	-616 334
<b>Summa</b>	<b>-2 670 776</b>	<b>-2 054 443</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 292 224</b>	<b>88 908 557</b>
Varav byggnader	71 289 224	71 905 557
Varav mark	17 003 000	17 003 000
<b>Summa</b>	<b>88 292 224</b>	<b>88 908 557</b>
Taxeringsvärde byggnader	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
<b>Summa</b>	<b>59 600 000</b>	<b>59 600 000</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	11 724	11 309
Triple Play	14 679	21 687
Fastighetsförsäkring	15 612	13 575
<b>Summa</b>	<b>42 015</b>	<b>46 571</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Vilkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
<b>Lågfristiga skulder</b>				
Handelsbanken lånenr 17545	1,19%	2024-12-01	-	14 066 160
Handelsbanken lånenr 257750	4,66%	2024-03-01	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Handelsbanken lånenr 17545	1,19%	2024-12-01	14 066 160	224 460
Handelsbanken lånenr 257750	4,66%	2024-03-01	14 215 792	14 402 844
<b>Summa</b>			<b>28 281 952</b>	<b>28 693 464</b>

Under 2024 kommer amortering ske med 411 512kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån 17545 och 257750 (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Lån 257750 omförhandlades under 2024 och finansieras genom lån i Swedbank för perioden 2024-03-01 - 2027-02-25 med räntesatsen 3,66 %.

## Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodo medlemmar	10	4 537
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>4 537</b>

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter	193 345	124 837
Revisionsarvode	20 279	20 279
El	5 691	12 680
Värme	27 079	23 416
Upplupna räntor	53 365	39 448
<b>Summa</b>	<b>299 759</b>	<b>220 660</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 928 000	29 928 000
<b>Summa</b>	<b>29 928 000</b>	<b>29 928 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att agera proaktivt och hantera de ökade räntekostnaderna, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 12,5 % från och med januari 2024.

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Maria Ekström  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Daniel Karlsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Felix Haglund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Mikael Olsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516835952

## Dokument

Brf Söderängarna 2 2023

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2024-05-06 10:14:26 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2024-05-06 11:36:25 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)

Peab

[esignering@peab.se](mailto:esignering@peab.se)

## Signerare

Mikael Olsson (MO)

[Mikael.Olsson@se.ey.com](mailto:Mikael.Olsson@se.ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikael Magnus Olsson"

Signerade 2024-05-06 11:36:25 CEST (+0200)

Daniel Karlsson (DK)

[daniel.karlsson1992@gmail.com](mailto:daniel.karlsson1992@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Gustav Johan Karlsson"

Signerade 2024-05-06 10:52:44 CEST (+0200)

Felix Haglund (FH)

[haglund1997@gmail.com](mailto:haglund1997@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Felix Karl Haglund"

Signerade 2024-05-06 10:29:34 CEST (+0200)

Maria Ekström (ME)

[ekstroemm@hotmail.com](mailto:ekstroemm@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA EKSTRÖM"

Signerade 2024-05-06 10:55:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516835952

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

