

Årsredovisning
för
Brf Söderpärlan
769637-4268

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Söderpärlan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens verksamhet består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen och beskattas därmed som en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter :

Alexander Rimeika
Lisette Ahlenius
Joakim Nisson
Marcus Wiberg

Tilträdde 2023-10-11 som:

Styrelseledamot, Ordförande
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot

Styrelsesuppleanter

Natalie Boström

Tilträdde 2023-10-11 som:

Suppleant

Valberedning

Viktor Ahlenius Nehag

Enligt årsstämma

Valberedning

Revisor

Per Gränström

Fastigheter

Föreningens fastigheter ligger i Huddinge kommun på följande adresser:
Södervägen 28B och 28C
Grankärsvägen 3-31 (ojämna nummer)

Fastighetsbeteckning:

Högmora 3:42

Högmora 3:44

Högmora 3:45

Högmora 3:72

Högmora 3:92

Högmora 3:96

Den totala byggnadsytan är 1441 kvm och består av 16 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 143 kvm

5 st 70 kvm

1 st 57 kvm

4 st 44 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde 2024:

Byggnad 21 448 000

Mark 20 928 000

Totalt 42 376 000

Underhåll

Eftersom fastigheterna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs i enighet med stadgarna med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

Avtal

Leverantör

- SRV återvinning AB
- Stockholm vatten AB
- Written Insurance AB
via Söderberg & partners

Avtal

Sophantering
Vatten
Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De första månaderna i räkenskapsåret satt bostadsutvecklaren i styrelsen. I augusti 2023 uppdagades det att interimsstyrelsen, som förvaltat föreningen sedan start, inte sett till föreningens bästa. Föreningens fastighetslån förföll till betalning och hamnade hos Kronofogden. Det har visat sig att medlemmarnas årsavgifter inte nyttjats enligt plan samt att föreningens likvida medel har använts till egna intressen. Med hjälp av Bolagsverket tog sittande styrelse över föreningen och från oktober 2023 består den nya styrelsen enbart av boende medlemmar i föreningen.

Den nya styrelsen har reglerat skulden genom att avtala om nytt föreningslån. I slutet på november fick föreningen ett nytt banklån och i slutet av april övergick föreningen till ett bolån med bättre villkor.

Föreningen ingick 2019-05-13 ett avtal med Söder Group 3 AB, 559143-8592, om att anförskaffa fastigheterna bebyggda med 18 st lägenheter. Föreningen består av 16 st lägenheter, då Söder Group 3

AB inte upprättat två studiohus enligt plan. Till detta avtal har Söder Group 3 AB även gett ut en garantiutfästelse som garanterar att föreningens anskaffningskostnad inte kan bli högre än 77 652 000 kr vilket även utges i föreningens ekonomiska plan. Tidigare interimsstyrelse har dock redovisat en anskaffningskostnad som är högre än avtalat belopp och dessutom är två studiohus inte färdigställda enligt plan.

Den nya styrelsen har under året arbetat med att få in historiskt bokföringsmaterial och dokumentation tillhörande föreningen. Styrelsen har lyckats ta del av en del dokumentation men det saknas fortfarande material. Styrelsen har därmed inte kunnat fastställa alla ingående balanser enligt K3-regelverket.

Kostnader som ligger utanför det som avtalats har föreningen redovisat som en fordran mot bostadsutvecklaren och med hjälp av advokatbyrå har föreningen riktat ett krav mot tidigare ordförande samt ett krav mot garantibolaget Söder Group 3 AB.

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört besiktning av två lägenheter i föreningen. Besiktningarna genomfördes på ett av de mindre husen i en parhuskropp och ett av de större husen i en annan parhuskropp. Besiktningen resulterade i mindre anmärkningar i de båda husen samt en lite större anmärkning i det stora huset.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen äger vid räkenskapsårets slut bolaget Söder Group 5 AB, 559199-0493. Ett bolag som bostadsutvecklaren borde ha likviderat efter färdigställd fastighetstransport. Med Bolagsverkets hjälp har även styrelsen för Söder Group 5 AB blivit utbytt. Planen är att bolaget ska avvecklas.

Föreningen har tecknat avtal med NABO för ekonomisk förvaltning från och med november 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade 24 st. medlemmar vid årets slut.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:

Medlemmar har betalat årsavgift enligt ekonomisk plan till och med årsskiftet. Från årsskiftet höjdes årsavgifterna med 80 %.

Fastighetsskatt:

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift t.o.m. år 2034/2035.

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av föreningen.

Årets förlust:

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	929	1 020	1 418
Resultat efter finansiella poster	-322	-317	919
Soliditet (%)	71,9	62,4	54,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	645	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 026	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 026	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	0	0
Räntekänslighet (%)	21,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	41	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Styrelsen redovisar i år även de nyckeltal som är hänförliga till upplysningskraven för BRF. Föregående år har nyckeltalen inte redovisat då redovisning utav dessa nyckeltal upplevts vara missvisande mot föreningens faktiska finansiella ställning. Se vidare förklaring under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 628 000	10 657 000	25 000	558 166	-317 246	53 550 920
Disposition av föregående års resultat:			31 087	-348 333	317 246	0
Årets resultat					-321 550	-321 550
Belopp vid årets utgång	42 628 000	10 657 000	56 087	209 833	-321 550	53 229 370

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	209 833
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-42 376
årets förlust	-321 550
	-154 093
behandlas så att	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-42 376
i ny räkning överföres	-111 717
	-154 093

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	929 116	1 020 100
		929 116	1 020 100
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-100 563	-65 856
Övriga kostnader	5	-185 352	0
Arvoden och personalkostnader	6	-37 652	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-327 201	-1 141 149
		-650 768	-1 207 005
Rörelseresultat		278 348	-186 905
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-49 999	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 900	-130 342
		-599 898	-130 341
Resultat efter finansiella poster		-321 550	-317 246
Resultat före skatt		-321 550	-317 246
Årets resultat		-321 550	-317 246

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 668 650	71 995 851
		71 668 650	71 995 851
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	1	50 000
		1	50 000
Summa anläggningstillgångar		71 668 651	72 045 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		68 775	262 597
Övriga fordringar		1 681 578	1 033 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 902	34 650
		1 771 255	1 331 160
<i>Kassa och bank</i>		516 229	21 343
Summa omsättningstillgångar		2 287 484	1 352 503
SUMMA TILLGÅNGAR		73 956 135	73 398 354

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 285 000	53 285 000
Fond för yttre underhåll		56 087	25 000
		53 341 087	53 310 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		209 833	558 166
Årets resultat		-321 550	-317 246
		-111 717	240 920
Summa eget kapital		53 229 370	53 550 920
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	20 211 672	0
Övriga skulder		500	0
Summa långfristiga skulder		20 212 172	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	19 627 000
Leverantörsskulder		42 535	0
Aktuella skatteskulder		0	36 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 058	184 112
Summa kortfristiga skulder		514 593	19 847 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 956 135	73 398 354

Kassaflödesanalys	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-321 550	-317 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 200	1 141 149
Betald skatt		-36 133	-4 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 517	818 990
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		193 822	202 989
Förändring av kortfristiga fordringar		-597 784	-2 048 129
Förändring av leverantörsskulder		42 535	0
Förändring av kortfristiga skulder		251 624	-4 599 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-90 286	-5 625 263
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	11 482 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	11 482 456
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	1 007 300
Upptagna lån		585 172	-7 055 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		585 172	-6 048 300
Årets kassaflöde		494 886	-191 107
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		21 343	212 450
Likvida medel vid årets slut		516 229	21 343

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

<i>Komponent</i>	<i>Livslängd</i>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Värme och sanitet VA/A	50 år
Installationer (rör, vent, el)	30 år
Fönster och dörrar	40 år
Restposter	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelsens intäkter

Medlemmar har betalat årsavgift enligt ekonomisk plan till och med årsskiftet. Från årsskiftet höjdes årsavgifterna med 80 %. Understigande intäkter beror på justering av uppbokade avgifter tillhörande de två ej byggda husen som ej togs med av föreningens advokater i kravbrev till Söder Group 3 AB.

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avfallshantering.
Kostnad för uppvärmning, varmvatten, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

Not 3 Årsavgifter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	-929 117 -929 117	-1 020 100 -1 020 100

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Avfallshantering	41 540	17 266
Vatten	59 023	47 230
	100 563	64 496

Not 5 Övriga kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Besiktning	39 375	0
Förbrukningsinventarier	11 571	0
Programvaror	2 979	0
Redovisningstjänster	13 856	0
Ersättningar till revisor	20 000	0
Fastighetsförsäkringar	6 344	0
Fastighetsskatt	-18 574	0
Advokat- och rättegångskostnader	103 690	0
Övriga kostnader	6 111	1 360
	185 352	1 360

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvoden		
Styrelsearvode	28 650	0
	28 650	0
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 002	0
	9 002	0
Totala arvoden och sociala kostnader	37 652	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	73 137 000	50 983 271
Inköp		0
Omklassificeringar		22 153 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 137 000	73 137 000
Ingående avskrivningar	-1 141 149	0
Årets avskrivningar	-327 201	-1 141 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 468 350	-1 141 149
Ingående uppskrivningar	0	33 661 185
Omklassificeringar		-33 661 185
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	71 668 650	71 995 851
Bokfört värde byggnader	35 548 886	56 395 851
Bokfört värde mark	36 119 764	15 600 000
	71 668 650	71 995 851

Under 2024 har föreningen korrigerat fördelningen av anskaffningsvärde avseende mark och byggmad vilker ger lägre avskrivnigar för 2024. Avskrivningen per år kommer framåt att uppgå till 734 175 kr.

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	33 711 185	33 711 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 711 185	33 711 185
Ingående nedskrivningar	-33 661 185	-33 661 185
Årets nedskrivningar	-49 999	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-33 711 184	-33 661 185
Utgående redovisat värde	1	50 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån. De nya föreningslånen är högre då förfallen ränta kapitaliserats in i nya lån. Se vidare förklaring under Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Långivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2024-06-30	2023-06-30
SEB	6 750 000	6 000 000
SEB	6 711 672	7 877 000
SEB	6 750 000	5 800 000
	20 211 672	19 677 000

Not 10 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	Stibor 90 dgr	6 750 000	0	6 750 000
SEB	Stibor 90 dgr	6 711 672	0	6 711 672
SEB	Stibor 90 dgr	6 750 000	0	6 750 000
		20 211 672	0	20 211 672

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetssinteckning	33 392 500	33 392 500
	33 392 500	33 392 500

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexander Rimeika
Ordförande

Lisette Ahlenius
Styrelseledamot

Joakim Nilsson
Styrelseledamot

Marcus Wiberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gränström
Revisor

Deltagare

ALEXANDER RIMEIKA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alexander Klas Rimeika

Alexander Rimeika
rimeika@hotmail.com

2024-12-13 14:28:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.237.107.104

LISETTE AHLENIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lisette Ahlenius

Lisette Ahlenius
lisette.ahlenius@gmail.com

2024-12-13 14:16:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.226.22.61

MARCUS WIBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS WIBERG

Marcus Wiberg
marcus.wiberg@hotmail.com

2024-12-13 14:24:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.198.253.159

JOAKIM NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Joakim Cacimier Nilsson

Joakim Nilsson
jnilsson93@hotmail.com

2024-12-13 16:07:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.49.150

PER GRÄNSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Erik Gränström

Per Gränström
per.granstrom@klaraconsulting.se

2024-12-13 21:23:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.19.241