



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södercentrum 5 i Kungsbacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-17.

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 5	2009	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 6 516 kvm och 2 lokaler om 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 7431 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ylla Hinsch	Ordförande
Kristina Åkerström	Suppleant
Monika Fagerlund	Suppleant
Timothy Brinker	Suppleant
Eva Kjellin Andersson	Styrelseledamot
Giorgio Tassinari	Styrelseledamot
Kenneth Andersson	Styrelseledamot
Kent Bo Alrik Mickelsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Arthur Kozak Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av fasadernas nederdel
Installerat en radar till garageporten
AC-aggregat installerades i hyreslokal
Tätning av läckage på innergården
OVK
Installation av ny energisnål flugfångare i miljörummet
Byte av låskistor entréerna på innergården (så att de går att öppna med nyckel)
Byte av automatiken till rökluckan på Parkgatan 26
Mindre läckage på taket tätades
- 2023** ● Installation av elladdare till bilar
Tvätt av tre fasader
Installation av nytt porttelefonisystem
Installation av ny frekvensmätare i garaget
Byte av automatiken till rökluckan på Södra Nygatan 19
Underhåll av golv, samt åtgärd av läckage av uthyrd lokal (läkarmottagningen)
Tätning av vattenläckage från gården till garaget
- 2022** ● Byte till LED-lysrör i hissarna
Tätning del av innergårdstaket

- 2022** ● Stamspolning kökskanaler i samtliga lägenheter
Byte av golvet på innergårdens 9 altaner - Även de 2 altanerna på markplan byttes.
- 2021** ● Byte av filter i samtliga lägenheter
Byte av nödtelefoner i samtliga hiss
Ventilationskanalerna i lägenheterna rengjordes
Målat golv i soprummet
Åtgärda fuktskada i hyreslokal
Sedvanligt underhållsarbete enligt avtal
OVK F + FTX (båda system vi har i huset)
Byte till LED-armaturer på innergård, i garage, trapphus m.m.
- 2020** ● Nysådd gräsmatta på innergården
Ett trappsteg vid stora trappan lades till
Rensluckor i köks- och dagvattenavloppsrör i garaget installerades
Mindre läckage på taket åtgärdades
Byte av inloppsventiler på originaltoaletter i badrum som saknar golvbrunn
Högtryckstvätt av innergårdens trädetaljer
Diverse förbättringar i den gemensamma lokalen
- 2019** ● Sedvanligt underhållsarbete enligt avtal
Cykelförrådet upprustades för bättre förvaring
Ventilationsrengöring samtliga lägenheter - Kökskanalerna rengjordes
Smörjning av fönster och dörrar i samtliga lägenheter
Sanering av ytan vid restaurangens köksingång

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning och byte av träfasaderna på innergården
Större renovering av diskutrymmet i hyreslokalen

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning/lägenhetsförteckning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB
el	E-on
fastighetsförvaltning	Kungsrikets fastighetsservice AB
hissar, service och besiktning	Kone Hissar AB
porttelefoni	Locksafe
sophantering	Ragn-sells Recycling AB
Telia Triple Play	Telia Sverige AB
värme	Statkraft Värme AB

Övrig verksamhetsinformation

Energideklarationen korrigerades som fick energiklass E från tidigare F.
Fortsatt förarbete inför eventuell installation av solceller.
Besiktning av laddboxarna.
Brandskydd av restaurangens ventilation.
Nya möbler till föreningens gemensamhetslokal inhandlades.

Flera aktiviteter anordnades av trivselgruppen och grannsamverkan, så som bokklubb, utbildningar, samkväm med mera.

Ny hemsida lanserades där all information härnäst kommer delges medlemmarna som nyheter eller mejl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes i två steg med 2 % i början av året och med 3% i augusti på grund av höjda taxebundna kostnader under året.

Ett lån omförhandlades med fast ränta på 2,58 i oktober under 3 år. Lånet var tidigare bundet under ett år med en ränta på 4,62%.

Ny lagbunden fastighetstaxering gjordes med höjd fastighetsskatt som följd.

Nytt nationellt återbäringsystem för korrekt utförd sopsortering har införts, vilket kan ge oss upp till 25000 kr/år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 122 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 258 985	6 247 687	5 791 541	5 310 186
Resultat efter fin. poster	-590 474	-1 083 217	-190 190	-619 583
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	6 747 953	6 024 959	5 922 485	5 789 587
Taxeringsvärde	172 976 000	172 976 000	172 976 000	145 702 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	795	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,6	85,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 807	6 875	7 250	7 478
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 969	6 028	6 357	6 557
Sparande per kvm totalyta, kr	254	242	347	285
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	19	14	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	111	86	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	43	42	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	173	142	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	8,27	8,65	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Därmed görs bedömningen att inga särskilda åtgärder behöver vidtas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	112 108 405	-	-	112 108 405
Upplåtelseavgifter	74 251 595	-	-	74 251 595
Fond, yttre underhåll	6 024 959	-612 006	1 335 000	6 747 953
Kapitaltillskott	234 000	-	-	234 000
Balanserat resultat	-9 465 356	-471 211	-1 335 000	-11 271 567
Årets resultat	-1 083 217	1 083 217	-590 474	-590 474
Eget kapital	182 070 386	0	-590 474	181 479 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 936 567
Årets resultat	-590 474
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 335 000
Totalt	-11 862 041
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	211 369
Balanseras i ny räkning	-11 650 672

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 258 985	6 013 687
Övriga rörelseintäkter	3	6 123	29 518
Summa rörelseintäkter		6 265 108	6 043 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 265 745	-3 588 632
Övriga externa kostnader	9	-203 989	-222 901
Personalkostnader	10	-154 257	-142 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 266 519	-2 266 362
Summa rörelsekostnader		-5 890 510	-6 220 284
RÖRELSERESULTAT		374 598	-177 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		140 498	35 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 105 570	-941 517
Summa finansiella poster		-965 072	-906 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-590 474	-1 083 217
ÅRETS RESULTAT		-590 474	-1 083 217

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	220 265 322	222 506 617
Maskiner och inventarier	13	208 086	233 310
Summa materiella anläggningstillgångar		220 473 408	222 739 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		220 473 408	222 739 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	26 483
Övriga fordringar	14	3 320 393	3 308 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	220 688	33 368
Summa kortfristiga fordringar		3 541 081	3 367 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 179 150	2 043 947
Summa kassa och bank		3 179 150	2 043 947
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 720 232	5 411 865
SUMMA TILLGÅNGAR		227 193 640	228 151 792

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 594 000	186 594 000
Fond för yttre underhåll		6 747 953	6 024 959
Summa bundet eget kapital		193 341 953	192 618 959
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 271 567	-9 465 356
Årets resultat		-590 474	-1 083 217
Summa fritt eget kapital		-11 862 041	-10 548 573
SUMMA EGET KAPITAL		181 479 912	182 070 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 933 420	31 149 706
Summa långfristiga skulder		27 933 420	31 149 706
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	16 421 286	13 647 074
Leverantörsskulder		270 894	333 583
Skatteskulder		15 210	64 285
Övriga kortfristiga skulder		242 825	233 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	830 093	652 824
Summa kortfristiga skulder		17 780 308	14 931 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 193 640	228 151 792

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	374 598	-177 080
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 266 519	2 266 362
	2 641 116	2 089 282
Erhållen ränta	125 328	18 487
Erlagd ränta	-1 123 090	-835 162
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 643 354	1 272 608
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 141	211 998
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 916	-286 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 592 129	1 198 377
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-252 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-252 228
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	234 000
Upptagna lån	0	10
Amortering av lån	-442 074	-2 442 084
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-442 074	-2 208 074
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 150 055	-1 261 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 340 766	6 602 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 490 821	5 340 766

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södercentrum 5 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,04 %
Laddstolpar	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 264 105	5 097 108
Årsavgifter garage	99 120	91 719
Hysesintäkter lokaler	345 960	324 792
Hysesintäkter lokaler, moms	469 848	438 566
Hysesintäkter p-plats	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt	14 652	14 652
Deb. fastighetsskatt, moms	2 448	2 448
Elintäkter laddstolpe moms	33 188	7 069
Gemensamhetslokal	6 620	7 160
Övriga intäkter	150	0
Dröjsmålsränta	243	8 034
Pantsättningsavgift	5 730	3 675
Överlåtelseavgift	5 492	5 252
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	3 087	0
Andrahandsuthyrning	3 346	8 412
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	6 258 985	6 013 687

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	28 615
Övriga intäkter	6 123	-4 939
Återbäring försäkringsbolag	0	5 842
Summa	6 123	29 518

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	298 953	392 531
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 116	47 591
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 964	0
Larm och bevakning	0	3 724
Städning utöver avtal	2 358	0
Hissbesiktning	12 945	8 558
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 965	0
Energideklarationer	6 595	0
Brandskydd	10 053	0
Myndighetstillsyn	0	16 869
Gårdkostnader	137	12 897
Gemensamma utrymmen	4 254	2 047
Sopphantering	2 098	0
Snöröjning/sandning	4 422	17 275
Serviceavtal	145 703	131 683
Fordon	0	209
Förbrukningsmaterial	4 509	9 298
Summa	538 069	642 682

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 100
Bostadsrättslägenheter	297	0
Hyseslokaler	54 089	57 925
Trapphus/port/entr	18 369	4 692
Sopphantering/återvinning	0	7 014
Dörrar och lås/porttele	27 477	48 252
VVS	15 849	2 544
Ventilation	13 957	0
Elinstallationer	0	11 086
Hissar	23 476	20 657
Balkonger/altaner	5 381	0
Garage/parkering	37 815	50 735
Vattenskada	15 466	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 683	48 541
Summa	213 860	252 546

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	173 125	0
Dörrar och lås	0	44 931
Ventilation	0	40 000
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	393 807
Fasader	38 244	102 664
Mark/gård/utemiljö	0	30 603
Summa	211 369	612 006

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	207 935	139 995
Uppvärmning	1 136 335	824 346
Vatten	297 806	322 421
Sophämtning/renhållning	218 326	193 888
Summa	1 860 402	1 480 650

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	54 124
Kabel-TV	86 963	86 963
Bredband	204 099	207 167
Fastighetsskatt	203 420	252 495
Korr. fastighetsskatt	-52 437	0
Summa	442 045	600 749

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 027	2 303
Inkassokostnader	1 545	0
Styrelseomkostnader	6 978	7 275
Fritids och trivselkostnader	6 473	12 399
Föreningskostnader	12 381	19 568
Förvaltningsarvode enl avtal	112 907	105 322
Överlåtelsekostnad	1 992	0
Pantsättningskostnad	5 160	0
Korttidsinventarier	35 878	0
Administration	9 104	6 434
Konsultkostnader	10 545	62 299
Bostadsrätterna Sverige	0	7 300
Summa	203 989	222 901

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 000	110 000
Revisionsarvoden internrevisor	9 000	0
Boka om till 6421	0	9 000
Arbetsgivaravgifter	25 257	23 389
Summa	154 257	142 389

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 105 570	933 483
Dröjsmålsränta	0	8 034
Summa	1 105 570	941 517

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	248 385 004	248 385 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	248 385 004	248 385 004
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 878 387	-23 630 943
Årets avskrivning	-2 241 295	-2 247 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 119 682	-25 878 387
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	220 265 322	222 506 617
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 344 800</i>	<i>33 344 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde mark	43 976 000	43 976 000
Summa	172 976 000	172 976 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 228	0
Inköp	0	252 228
Utgående anskaffningsvärde	252 228	252 228
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 918	0
Avskrivningar	-25 224	-18 918
Utgående avskrivning	-44 142	-18 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	208 086	233 310

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 723	11 248
Transaktionskonto	2 241 370	2 228 645
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 320 393	3 308 066

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 206	0
Förutbet fast skötsel	101 279	0
Förutbet försäkr premier	55 929	0
Förutbet bredband	1 735	0
Upplupna ränteintäkter	48 539	33 368
Summa	220 688	33 368

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-05-23	2,72 %	16 036 134	16 139 306
Handelsbanken	2026-06-30	0,87 %	15 113 572	15 313 724
Swedbank	2027-09-24	2,58 %	13 205 000	13 343 750
Summa			44 354 706	44 796 780
Varav kortfristig del			16 421 286	13 647 074

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 913 086 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	480	0
Uppl kostn el	21 055	0
Uppl kostnad Värme	159 923	0
Uppl kostn räntor	123 288	140 808
Förutbet hyror/avgifter	525 347	512 016
Summa	830 093	652 824

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 902 000	61 902 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. I april 2025 har årsavgifterna höjts med 2%.

Underskrifter

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

Kungsbacka

Eva Kjellin Andersson
Styrelseledamot

Giorgio Tassinari
Styrelseledamot

Kenneth Andersson
Styrelseledamot

Kent Bo Alrik Mickelsson
Styrelseledamot

Ylla Hinsch
Ordförande

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

Audema
Arthur Kozak
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 21:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 15:13

DOCUMENT ID:

HyMPJkZaJee

ENVELOPE ID:

rkD11bTJxg-HyMPJkZaJee

DOCUMENT NAME:

Brf Södercentrum 5 i Kungsbacka, 769616-0527 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA KJELLIN ANDERSSON lillaback11@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 15:26 28.04.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
2. GIORGIO TASSINARI famtassinari@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:09 28.04.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.41.175
3. KENNETH ANDERSSON kean1950@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:49 28.04.2025 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.77.104
4. YLLA HINSCH ylla.hinsch@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 20:10 28.04.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.194.168
5. Kent Bo Alrik Mickelsson bo.michelson.vastervik@telia.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:54 28.04.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.219.129
6. Artur Kozak arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	29.04.2025 21:53 29.04.2025 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.17.55

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södercentrum 5 i Kungälv, org.nr. 769616-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södercentrum 5 i Kungälv för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södercentrum 5 i Kungälv för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 21:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 15:13

DOCUMENT ID:

SJEV1JWTyxe

ENVELOPE ID:

Syxv1yba1ee-SJEV1JWTyxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 241231 - Södercentrum 5 i Kungsbacka.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak	 Signed	29.04.2025 21:54	eID	Swedish BankID
arthur.kozak@audema.se	Authenticated	29.04.2025 21:52	Low	IP: 81.236.17.55

* 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