

Årsredovisning för

# Brf Södertorn i Oskarshamn

732800-0109

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31



## Innehållsförteckning:

## Sida

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-14 |
| Underskrifter          | 15    |

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Södertorn i Oskarshamn intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-22. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Oskarshamn, 2025-05-22

Jan Rikardsson  
Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södertörn i Oskarshamn, 732800-0109, med säte i Oskarshamn, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Oskarshamns kommun. Föreningens adresser är Stengatan 32-38, Stengatan 40-46, Stengatan 48-56, Kapellvägen 1-7, Tallvägen 17-23, Tallvägen 2-8, Tallvägen 9-15, Tallvägen 10.-16 och Tallvägen 18-24.

#### FASTIGHETEN

Föreningens fastigheter har beteckningen Tallbacken 1, Tallbacken 2, Tallbacken 3, Ekbacken 4, Ekbacken 5 och Ekbacken 6 i Oskarshamn Kommun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Kalmar Län.

Fastigheternas värdeår är 1961 samt 1962. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 457 kvm, varav 23 351 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 368 bostadsrätter.

#### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under året bestått av;

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Jan Rikardsson      | Ordförande        |
| Lars-Jonny Svensson | Vice ordförande   |
| Håkan Johansson     | Sekreterare       |
| Bo Johansson        | Ordinarie ledamot |
| Hanna Ellingsen     | Ordinarie ledamot |
| Stefan Petersson    | Ordinarie ledamot |
| Stefan Johansson    | Ordinarie ledamot |
| Ann Johansson       | Suppleant         |
| Erik Dahlberg       | Suppleant         |
| Andreas Svensson    | Suppleant         |

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

#### Revisorer

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Birgitta Andersson | Godkänd revisor, EY   |
| Joakim Rylin       | Föreningsvald revisor |
| Stefan Axelsson    | Föreningsvald revisor |

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Wilma Norén     | Föreningsvald revisors ersättare |
| Pelle Johansson | Föreningsvald revisors ersättare |

## Valberedning

Valberedningen har under året bestått av;

Thommy Johansson                      Sammankallande  
Eliza Jonsson

## Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

## Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen har sköts av Fastighetspartner Sverige AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsåtgärder

| Utfört Underhåll                                                                                     | År   | Kommentar                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Totalrenovering tvättstugor                                                                          | 2019 | Två stycken<br>Tre fastigheter<br>Tallvägen 9-15, Tallvägen 17-23<br>och Tallvägen 18-24 |
| Dränering baksida                                                                                    | 2019 |                                                                                          |
| Uppfräschning yttre miljö                                                                            | 2019 |                                                                                          |
| Byte av belysning                                                                                    | 2019 |                                                                                          |
| Totalrenovering tvättstugor                                                                          | 2020 | Två stycken                                                                              |
| Totalrenovering tvättstugor                                                                          | 2021 | Två stycken                                                                              |
| Totalrenovering tvättstugor                                                                          | 2022 | Två stycken                                                                              |
| Målning av Källarfönster                                                                             | 2022 |                                                                                          |
| Staket vid Kapellvägen                                                                               | 2023 |                                                                                          |
| Asfaltering                                                                                          | 2023 |                                                                                          |
| Totalrenovering grovtvättstuga                                                                       | 2023 |                                                                                          |
| Ny vattenservice ledning                                                                             | 2024 |                                                                                          |
| Undercentral till fjärrvärme med<br>ny gräven kulvert, de återstående<br>fastigheterna slutförs 2025 | 2024 |                                                                                          |
| Lagning fasader                                                                                      | 2024 |                                                                                          |
| Två Moloker, resterande tre<br>stycken under 2025                                                    | 2024 |                                                                                          |
| Nya vattenledningar i<br>källarkorridorer i två fastigheter<br>arbetet fortsätter under några år     | 2024 |                                                                                          |

### Planerade underhållsåtgärder

| Planerat underhåll                          | År   | Kommentar                       |
|---------------------------------------------|------|---------------------------------|
| Ombyggnad Fjärrvärme                        | 2025 | Anslutning till varje fastighet |
| Omfogning av fasader                        | 2025 |                                 |
| Tre Moloker                                 | 2025 |                                 |
| Nya vattenledningar i<br>källarkorridorerna | 2025 |                                 |

En planerad höjning av månadsavgiften har skett med början 1 januari 2025 med 10 procent.  
Avgiften för Garage, Carport samt P-plats är oförändrade.

BL

## MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 368

Överlåtelser under året: 26 stycken

Tillkommande medlemmar: 35 stycken

Avgående medlemmar: 34 stycken

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 435 stycken

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

|                                   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | Belopp i Tkr<br>2020 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 15 006 | 13 840 | 13 422 | 13 303 | 13 311               |
| Resultat efter finansiella poster | 2 126  | 2 092  | 1 388  | 1 777  | 2 461                |
| Soliditet %                       | 46,4   | 44,5   | 40,1   | 37,5   | 34,1                 |
| Likviditet %                      | 60,5   | 105,3  | 136,9  | 107,1  | 101                  |
| Balansomslutning                  | 42 098 | 39 109 | 38 103 | 37 028 | 35 752               |
| Eget Kapital                      | 17 113 | 15 188 | 15 296 | 13 907 | 12 149               |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 597    | 553    | 540    | 540    | 540                  |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 596    | 636    | 676    | 714    | 756                  |
| Total låneskuld                   | 13 919 | 14 851 | 15 780 | 16 680 | 17 656               |
| Sparande/kvm bostadsrättsyta      | 158    | 145    | 117    |        |                      |
| Energikostnad/kvm                 | 239    | 207    | 204    |        |                      |
| Räntekänslighet i %               | 0,9    | 1,1    | 1,3    |        |                      |
| Underhållsfond                    | 1 516  | 1 316  | 1 116  | 916    | 716                  |

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas på eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital.

### Årsavgift per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter.

### Lån per kvm bostadsrättsyta:

Beräknas på totala lånebeloppet delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella jämförelsestörande kostnader poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

*Energikostnad kr/kvm:*

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

*Räntekänslighet:*

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhets förändring av räntan kan påverka årsavgiften, om allt annat lika.

**Eget kapital**

|                                        | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> | <i>Fritt eget<br/>kapital</i> |
|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Vid årets början                       | 884 080                      | 1 316 265                   | 13 095 438                     | 2 092 169             | 15 187 607                    |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                              | 200 000                     | 1 892 169                      | -2 092 169            | -200 000                      |
| Årets resultat                         |                              |                             |                                | 2 125 836             | 2 125 836                     |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>884 080</b>               | <b>1 516 265</b>            | <b>14 987 607</b>              | <b>2 125 836</b>      | <b>17 113 443</b>             |

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 17 113 444, disponeras enligt följande:

|                            | <i>Belopp i kr</i> |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 200 000            |
| Balanseras i ny räkning    | 16 913 443         |
| <b>Summa</b>               | <b>17 113 443</b>  |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                           | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                       | 2   | 15 006 416                | 13 840 303                |
| Övriga rörelseintäkter                                                | 3   | 333 863                   | 222 117                   |
|                                                                       |     | 15 340 279                | 14 062 420                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                       | 5   | -8 858 456                | -7 870 415                |
| Övriga externa kostnader                                              | 6   | -2 947 432                | -2 808 908                |
| Personalkostnader                                                     | 4   | -360 227                  | -293 186                  |
| Avskrivningar av materiella och<br>immateriella anläggningstillgångar |     | -826 938                  | -834 226                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                |     | 2 347 226                 | 2 255 685                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                               |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 7   | 192 253                   | 206 487                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 8   | -413 643                  | -370 003                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |     | 2 125 836                 | 2 092 169                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                                            |     | 2 125 836                 | 2 092 169                 |
| <b>Årets resultat</b>                                                 |     | 2 125 836                 | 2 092 169                 |

BC

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      | 9   |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10  | 33 008 549        | 26 951 456        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 11  | 84 068            | 132 826           |
|                                              |     | <u>33 092 617</u> | <u>27 084 282</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>33 092 617</u> | <u>27 084 282</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 2 980 529         | 2 586 911         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12  | 704 786           | 570 209           |
|                                              |     | <u>3 685 315</u>  | <u>3 157 120</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     | 5 319 760         | 8 867 689         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>9 005 075</u>  | <u>12 024 809</u> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>42 097 692</u> | <u>39 109 091</u> |

bl

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |     | 884 080    | 884 080    |
| Reservfond                                   |     | 1 516 266  | 1 316 266  |
|                                              |     | 2 400 346  | 2 200 346  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 14 987 608 | 13 095 439 |
| Årets resultat                               |     | 2 125 836  | 2 092 169  |
|                                              |     | 17 113 444 | 15 187 608 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 19 513 790 | 17 387 954 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17  | 7 700 103  | 10 296 966 |
|                                              |     | 7 700 103  | 10 296 966 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Förskott från kunder                         | 14  | -1 852     | 5 482      |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 526 312  | 1 141 477  |
| Skatteskulder                                |     | 71 776     | 161 627    |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 7 413 666  | 5 787 725  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 4 873 897  | 4 327 860  |
|                                              |     | 14 883 799 | 11 424 171 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 42 097 692 | 39 109 091 |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | 2 125 836                 | 2 092 169                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 826 938                   | 834 226                   |
|                                                                                     |            | 2 952 774                 | 2 926 395                 |
| Betald inkomstskatt                                                                 |            |                           | -                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>2 952 774</b>          | <b>2 926 395</b>          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | -528 195                  | -238 814                  |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | 1 794 801                 | -157 492                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>4 219 380</b>          | <b>2 530 089</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                           |                           |
| Investeringar                                                                       |            | -6 835 273                | -695 795                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>-6 835 273</b>         | <b>-695 795</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                   |            | -932 036                  | -929 021                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-932 036</b>           | <b>-929 021</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>-3 547 929</b>         | <b>905 273</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>8 867 689</b>          | <b>7 962 416</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>5 319 760</b>          | <b>8 867 689</b>          |

BA

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har tillämpat Bokföringsnämndens rekommendation att byta till K3 för att få en mer rättvisande bild av fastigheternas redovisade värde. Föreningens redovisning har inte påverkats av ett byte av redovisningsprincip varmed jämförelseposter och eget kapital har inte behövt justerats.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  | <i>År</i> |
|------------------------------------------|-----------|
| Byggnader                                | 50        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5         |
| Övriga materiella anläggningstillgångar  | 20        |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

BL

## Not 2 Intäkternas fördelning

### Intäkternas fördelning

|                                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter Bostäder                   | 14 026 763                | 12 920 480                |
| Hysesintäkter P-Plats                  | 266 907                   | 259 105                   |
| Hysesintäkter Carport                  | 355 444                   | 355 905                   |
| Hysesintäkter Carport med motorvärmare | 61 512                    | 59 400                    |
| Hysesintäkter Garage                   | 84 000                    | 82 844                    |
| Hysesintäkter MC Plats                 | 21 286                    | 22 118                    |
| Hysesintäkter Förråd                   | 38 106                    | 39 099                    |
| Hysesintäkter Övriga objekt            | 44 870                    | 35 729                    |
| Övernattningsslägenhet                 | 32 888                    | 17 750                    |
| Överlåtelse och pantavgifter           | 48 357                    | 35 644                    |
| Övriga Intäkter                        | 26 283                    | 12 229                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>15 006 416</b>         | <b>13 840 303</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                             | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El stöd Bidrag              |                           | 201 987                   |
| Återbäring Länsförsäkringar | 10 430                    | 13 620                    |
| Vidarfakturerade kostnader  | 52 064                    | 6 501                     |
| Övrigt                      | 271 369                   |                           |
| <b>Summa</b>                | <b>333 863</b>            | <b>222 108</b>            |

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|                          | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode           | 236 000                   | 187 837                   |
| Löner anställda          | 52 000                    | 46 362                    |
| Övriga arvoden           |                           | 1 000                     |
| Bilersättning, skattefri |                           | -                         |
| Arbetsgivaravgifter      | 67 002                    | 52 987                    |
| Övrigt                   | 5 225                     | 5 000                     |
| <b>SUMMA</b>             | <b>360 227</b>            | <b>293 186</b>            |

## Not 5 Driftskostnader Fastighet

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer           | 635 729                   | 1 113 687                 |
| Planerat underhåll     | 734 137                   | -                         |
| Fastighetsförsäkring   | 287 122                   | 260 850                   |
| Fastighetsavgift/skatt | 533 590                   | 533 590                   |
| Fastighetskostnader    | 554 562                   | 557 210                   |
| Taxebundna kostnader   | 6 113 316                 | 5 405 078                 |
| <b>Summa:</b>          | <b>8 858 456</b>          | <b>7 870 415</b>          |

BL

### Not 6 Övriga externa kostnader

|                     | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsavtal   | 2 580 572                 | 2 174 725                 |
| Revisionsarvode     | 28 875                    | 24 375                    |
| Föreningsverksamhet | 19 012                    | 16 845                    |
| Hemsida             | 24 461                    |                           |
| Övriga kostnader    | 294 512                   | 592 963                   |
| <b>Summa:</b>       | <b>2 947 432</b>          | <b>2 808 908</b>          |

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                       | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 192 295                   | 206 487                   |
| <b>Summa</b>          | <b>192 295</b>            | <b>206 487</b>            |

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | -413 643                  | -370 003                  |
| <b>Summa</b>           | <b>-413 643</b>           | <b>-370 003</b>           |

### Not 9 Markanläggningar

|                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffningsvärde vid årets början     | 2 205 198        | 2 205 198        |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | -440 660         | -315 021         |
| -Årets avskrivningar                   | -125 174         | -125 639         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>1 639 364</b> | <b>1 764 538</b> |

### Not 10 Byggnader och mark

|                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 79 252 865        | 78 557 070        |
| -Nyanskaffningar                       | 6 835 273         | 695 795           |
| Vid årets slut                         | 86 088 138        | 79 252 865        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -54 065 947       | -53 406 073       |
| -Årets avskrivning                     | -653 006          | -659 874          |
| Vid årets slut                         | -54 718 953       | -54 065 947       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>31 369 185</b> | <b>25 186 918</b> |

#### Varav mark

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2 946 095 | 2 946 095 |
| Redovisat värde vid årets slut  | 2 946 095 | 2 946 095 |

*BN*

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |               |                |
| -Vid årets början                      | 567 347       | 567 347        |
|                                        | 567 347       | 567 347        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |               |                |
| -Vid årets början                      | -434 521      | -385 808       |
| -Årets avskrivning                     | -48 758       | -48 713        |
|                                        | -483 279      | -434 521       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>84 068</b> | <b>132 826</b> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 318 148        | 308 976        |
| Upplupna ränteintäkter          | 37 576         | -              |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 349 062        | 261 233        |
|                                 | <b>704 786</b> | <b>570 209</b> |

## Not 13 Underhållsfond

|                                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Redovisat värde vid årets ingång</b>     | <b>1 316 266</b> | <b>1 116 266</b> |
| Reservering enligt stämmobeslut             | 200 000          | 200 000          |
| <b>Redovisat värde vid årets utgång</b>     | <b>1 516 266</b> | <b>1 316 266</b> |
| *(inkl ökningar av befintliga avsättningar) |                  |                  |

## Not 14 Kortfristiga skulder

|                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Inre fond                      | 1 125 755        | 1 227 837        |
| Personalens källskatt          | 39 762           | 2 990            |
| Sociala avgifter               | 28 843           | 2 419            |
| Kortfristig del av låneskulden | 6 219 306        | 4 554 479        |
| Övriga kortfristiga skulder    | -                | -                |
|                                | <b>7 413 666</b> | <b>5 787 725</b> |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader   | 51 057           | 46 536           |
| Förutbetalda avgifter     | 4 236 061        | 3 708 072        |
| Övriga upplupna kostnader | 586 810          | 573 252          |
|                           | <b>4 873 928</b> | <b>4 327 860</b> |

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 34 334 000        | 34 334 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>34 334 000</b> | <b>34 334 000</b> |

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                                                              | Räntesats | Ränta bunden till | Amortering 2025 | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                              |           |                   |                 | -                 |
| Lån Swedbank                                                                                                 | 2,59      | 2026-06-17        | 300 724         | 1 964 337         |
| Lån Swedbank                                                                                                 | 3,42      | 2028-01-25        | 58 232          | 2 751 290         |
| Lån Swedbank                                                                                                 | 1,06      | 2025-01-24        | 3 559 058       | 3 559 058         |
| Lån Swedbank                                                                                                 | 3,77      | 2025-06-18        | 2 000 000       | 2 000 000         |
| Lån Handelsbanken                                                                                            | 3,60      | 2026-01-30        | 73 000          | 703 000           |
| Lån Handelsbanken                                                                                            | 3,60      | 2026-01-30        | 0               | 412 000           |
| Lån Handelsbanken                                                                                            | 3,60      | 2026-01-30        | 6 392           | 127 149           |
| Lån Handelsbanken                                                                                            | 3,60      | 2026-01-30        | 47 500          | 439 375           |
| Lån Handelsbanken                                                                                            | 3,60      | 2026-01-30        | 74 400          | 688 200           |
| Lån Handelsbanken                                                                                            | 2,69      | 2026-12-30        | 100 000         | 1 275 000         |
|                                                                                                              |           |                   |                 | -                 |
|                                                                                                              |           |                   |                 | -                 |
|                                                                                                              |           |                   |                 | -                 |
| * Lån som skall ränteomsättas under 2025 redovisas<br>såsom kortfristig skuld tills dess lånet har förlängts |           |                   |                 | -                 |
|                                                                                                              |           |                   |                 | <b>13 919 409</b> |

## Underskrifter

Oskarshamn

  
Jan Rikardsson  
Styrelseordförande

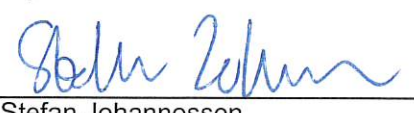
2025-05-05

Datum

  
Håkan Johansson  
Styrelseledamot

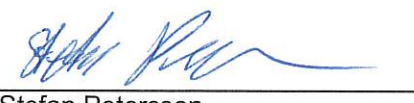
2025-05-05

Datum

  
Stefan Johannesson  
Styrelseledamot

2025-05-05

Datum

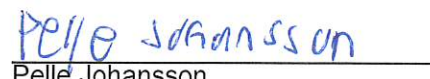
  
Stefan Petersson  
Styrelseledamot

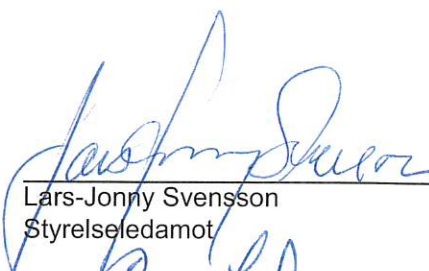
2025-05-05

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

  
Birgitta Andersson  
Godkänd revisor

  
Pelle Johansson  
Förtroendevald revisor

  
Lars-Jonny Svensson  
Styrelseledamot

2025-05-05

Datum

  
Bo Johansson  
Styrelseledamot

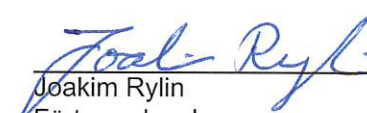
2025-05-05

Datum

  
Hanna Ellingsen  
Styrelseledamot

2025-05-05

Datum

  
Joakim Rylin  
Förtroendevald  
revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Södertörn i Oskarshamn, org.nr 732800-0109

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Södertörn i Oskarshamn 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De kvalificerade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 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.

#### De kvalificerade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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, förfalskning, 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 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.

### De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Södertörn i Oskarshamn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalande

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 revisorssed i Sverige. Vi som kvalificerade revisorer 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 vårt uttalande.

#### 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Oskarshamn den 12 maj 2025

  
Birgitta Andersson  
Godkänd revisor

  
Joakim Rylin  
Förtroendevald revisor

  
Pelle Johansson  
Förtroendevald revisor