

Årsredovisning

BRF SÖDRA SKOGEN

766600-0182

Styrelsen för BRF SÖDRA SKOGEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlsborg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958-1960 på fastigheterna Sördra skolan 5-7 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns tre hus med adresserna Skogvaktaregatan 13,15 och 17.

Taxeringsvärde 28 347 000 kr

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äktä) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår moment styrelseansvar.

Fastigheten innehåller 77 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 4379 kvm.

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2024

Föreningen saknar aktuell underhållsplan. Underhållsplan är beställd och kommer att införas under år 2025

De senaste åren har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten:

Renovering av tvättstugor (1995)

Ombyggnad av "yttre miljö" asfaltering , plattläggning och liknande (1996)

Ombyggnad av fläktsystem samt installation av fläktkåpor ovan spisar i samtliga kök (1999)

Byte av entreportar till portar i solid ek (2002)

Renovering av balkonger (2006)

Stambyte kök (2011)

Ombyggnad till 3-fas i kök inklusive nya spisar (2013)

Byte av övriga trycksatta ledningar (2018-2019)

Gummimatta på samtliga tak (2019)

Nya låscylindrar (2019)

Nya hissar (2021)

Bostadsrätterna har utrustats med säkerhetsdörrar från Daloc i Töreboda (2022)

TUBUS har relinat samtliga avloppsledningar från badrum/toaletter (2022)

Framtida utveckling

Föreningen har plastfönster från åttiotalet som bör bytas. Det är inget som är akut men bör göras när ekonomin tillåter.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2024 på Biströn i Karlsborg. På stämman deltog 14

medlemmar varav 11 var röstberättigade. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Susanne Kull Jönsson ordförande

Andreas Nilsson vice ordförande

Ingrid Nilsson ledamot

Åsa Lind ledamot

Bo Andreasson ledamot

Robert Hägg ledamot

Roland Jönsson ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Nilsson, Bo Andreasson Robert Hägg samt Åsa Lind.

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen , av Andreas Nilsson, Susanne Kull Jönsson och Thomas Nilsson två i förening.

Thomas Nilsson är extern firmatecknare.

Fastighetsskötare har varit Ulf Wahlström.

Vicevärd/kassör har varit Thomas Nilsson.

Revisorer har varit Ulrika Eriksson och Ann-Charlotte Edén Kindbom.

Valberedning har varit vicevärden Thomas Nilsson i samarbete med styrelsen. Thomas Nilsson har varit sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	3 838	3 709	3 508	3 426
Soliditet %	32	31	29	32
Resultat efter finansiella poster	1	235	218	559
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	98		
Årsavgift i kr per kvm	863	834	788	774
Långfristig bankskuld i kr per kvm	2 698	2 782	2 861	2 417
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 698	2 782		
Sparande (kr) per kvadratmeter	179	216		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	218	192		
Räntekänslighet %	3,13	3,34		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Egen lägenhet	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	282 312	-31 160	1 920 000	3 318 693	235 022
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning yttre fond			100 000	-100 000	
Balanseras i ny räkning				235 022	
Årets resultat					-235 022
Belopp vid årets utgång	282 312	-31 160	2 020 000	3 453 715	1 175

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 453 717
Årets resultat	1 175
<i>Summa</i>	<i>3 454 892</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	100 000
Balanseras i ny räkning	3 354 892
<i>Summa</i>	<i>3 454 892</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 838 336	3 708 661
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	71 984
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 839 536	3 780 645
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 877 743	-1 744 515
Personalkostnader	5	-645 115	-665 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-786 109	-781 513
Summa rörelsekostnader		-3 308 967	-3 191 407
Rörelseresultat		530 569	589 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 396	-354 455
Summa finansiella poster		-529 394	-354 216
Resultat efter finansiella poster		1 175	235 022
Resultat före skatt		1 175	235 022
Årets resultat		1 175	235 022

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier verktyg installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

7

8

15 488 697

383 855

15 872 552

16 108 972

487 157

16 596 129

Summa anläggningstillgångar

15 872 552

16 596 129

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar (förskottsbetalda)

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

9

10

-262 389

1 924

98 095

-162 370

-259 271

10 775

95 410

-153 086

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

2 313 872

2 313 872

1 968 422

1 968 422

Summa omsättningstillgångar

2 151 502

1 815 336

SUMMA TILLGÅNGAR

18 024 054

18 411 465

2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		282 312	282 312
Egna lägenheter		-31 160	-31 160
Fond för yttre underhåll		2 020 000	1 920 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 271 152</i>	<i>2 171 152</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 453 717	3 318 694
Årets resultat		1 175	235 022
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 454 892</i>	<i>3 553 716</i>

Summa eget kapital		5 726 044	5 724 868
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 622 100	–
------------------------------------	----	-----------	---

Summa långfristiga skulder		6 622 100	–
-----------------------------------	--	------------------	----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 196 800	12 184 500
Leverantörsskulder		212 977	209 566
Inre fond		115 802	119 342
Aktuella skatteskulder		5 901	19 121
Övriga skulder	13	62 211	66 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	82 219	87 526

Summa kortfristiga skulder		5 675 910	12 686 597
-----------------------------------	--	------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 024 054	18 411 465
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	530 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	786 109
Erhållen ränta	2
Erlagd ränta	-532 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	784 371
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-9 284
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 505

Kassaflöde från den löpande verksamheten **773 582**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 532
---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-62 532**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-365 600
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-365 600**

Årets kassaflöde **345 450**

Likvida medel vid årets början	1 968 422
Likvida medel vid årets slut	2 313 872

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd

Föreningens fastighet och fastighetsinventarier skrivs av enligt nedanstående

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad	40	2,5
Markanläggning	50	2
Fastighetsinventarier	5	20
Fastighetsförbättring	25	4
Relining av avloppsstammar	40	2,5
Balkongrenovering	40	2,5
Stambyte kök	40	2,5
Elombyggnad till 3-fas kök	40	2,5
Tappvattenledningar	40	2,5
Hissar	40	2,5
Säkerhetsdörrar	40	2,5
Låssystem	20	5

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Bostadsavgifter	3 780 612	3 652 737
	Lokalhyror	12 324	12 224
	Parkeringsplatser	45 400	43 700
		3 838 336	3 708 661

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Elstöd	0	70 784
	Övriga intäkter	1 200	1 200
		1 200	71 984

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Fjärrvärme	569 395	456 487
	Elektricitet	167 740	176 611
	Vatten och avlopp	217 322	209 000
	Renhållning	85 200	69 831
	Fastighetsskatt	86 070	86 070

Reparation av värmepump	0	1 075
Reparation av fastighet	34 729	67 384
Reparation av inventarier	54 193	42 802
Reparation av hissar	81 676	32 178
Kabel TV	99 122	97 400
Försäkringspremier	70 372	65 296
Styrelsearvoden	86 000	89 000
Revisionsarvoden	9 000	9 000
Kostnad bolagsstämma	11 409	8 345
Trappstädning	118 692	179 320
Övriga kostnader	186 823	154 715
Summa kostnader	1 877 743	1 744 514

Not 5	Personalkostnader	2024	2023
	Löner kollektivanställda	247 680	264 833
	Löner övriga	266 715	256 543
	Sociala avgifter	117 234	125 173
	Övriga personalkostnader	13 486	18 830
		645 115	665 379

Not 6	Avskrivningar	2024	2023
	Avskrivning byggnad	169 306	169 306
	Avskrivning markanläggning	42 921	42 921
	Avskrivning fastighetsförbättring	23 404	23 404
	Avskrivning balkonger	42 252	42 252
	Avskrivning fastighetsinventarier	165 834	161 238
	Avskrivning stambyte	63 116	63 116
	Avskrivning elombyggnad	35 358	35 358
	Avskrivning tappvattenledningar	63 997	63 997
	Avskrivning gummimatta tak	37 806	37 806
	Avskrivning hissar	69 375	69 375
	Avskrivning relining	39 503	39 503
	Avskrivning säkerhetsdörrar	33 237	33 237
	Summa avskrivningar	786 109	781 513

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 340 477	25 274 003
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	-	66 474
	Utgående anskaffningsvärden	25 340 477	25 340 477
	Ingående avskrivningar	-9 231 505	-8 611 230
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-620 275	-620 275
	Utgående avskrivningar	-9 851 780	-9 231 505
	Redovisat värde	15 488 697	16 108 972

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 779 764	1 328 645
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	62 532	451 119
	Utgående anskaffningsvärden	1 842 296	1 779 764
	Ingående avskrivningar	-1 292 607	-1 131 369
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-165 834	-161 238
	Utgående avskrivningar	-1 458 441	-1 292 607
	Redovisat värde	383 855	487 157

Not 9	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	1 924	10 775
	Summa	1 924	10 775

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald försäkring	90 342	87 777
	Arrendekostnad parkeringsplats	7 753	7 633
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 095	95 410

Not 11	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek 3 år 4,27 % villkorsändringsdag 270330	2 413 600	0
	Stadshypotek 2 år 4,52 % villkorsändringsdag 260130	2 173 500	0
	Stadshypotek 3 år 4,27 % villkorsändringsdag 270330	2 035 000	0
	Summa skulder	6 622 100	0

Not 12	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek	0	2 504 600
	Stadshypotek rörlig	2 431 800	2 486 400
	Stadshypotek 1 år 3,26 %	2 345 000	2 415 000
	Stadshypotek 1 år 3,35 %	420 000	480 000
	Stadshypotek	0	2 219 500
	Stadshypotek	0	2 079 000
	Summa skulder	5 196 800	12 184 500

Not 13	Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Not 13	Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Personalens källskatt	41 750	41 750
	Sociala avgifter	20 461	24 792
	Summa övriga skulder	62 211	66 542

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen semesterlön	41 100	39 800
	Upplupna sociala avgifter	6 700	6 600
	Särskild löneskatt	2 581	4 977
	Upplupna räntor	31 838	34 751
	Fora	0	1 398
	Summa upplupna kostnader	82 219	87 526

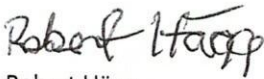
Not 15	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 018 000	13 018 000
	Summa ställda säkerheter	13 018 000	13 018 000

UNDERSKRIFTER

Karlsborg



Åsa Lind
2025-05-05



Robert Hägg
2025-05-05



Susanne Kull Jönsson
2025-05-05



Andreas Nilsson
2025-05-05



Bo Andreasson
2025-05-05



Roland Jönsson
2025-05-05



Ingfrid Nilsson
2025-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26

A-C Edén Kindbom

Ann-Charlotte Edén Kindbom
Extern revisor

Ulrika Eriksson

Ulrika Eriksson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Södra skogen i Karlsborg
Org nr 766600-0182

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för Brf Södra skogen i Karlsborg för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

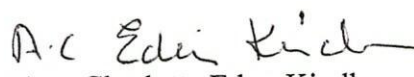
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlsborg 2025-05-26


Ulrika Eriksson
Intern revisor


Ann-Charlotte Eden-Kindbom
Revisor