

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Söder-Bo

749600-0063

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söder-Bo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Stenbiten 2, Varbergs kommun. Föreningens fastighet består av ett hus i två plan med totalt 4 bostadsrätter och 2 hyresrätter, samt 2 garage. Till varje lägenhet hör förråd på vind och i källare. Den totala bostadsarean är 330 kvm. Huset byggdes 1957.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Ekonomisk plan registrerades 1959-07-17. Senaste stadgar registrerades 2020-08-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka framtida underhållsbehov. Någon underhållsplan har ännu inte tagits fram.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om pergolan har skjutits fram. Under året har ny bergvärmepump installerats vilket gett en positiv effekt på energiförbrukningen. Muren mot gatan och sockeln har målats. Sockeln har lagats och viss dränering har skett samt elen utvändigt till vissa delar dragits om. Radonmätning har skett i samtliga lägenheter. Underhållsplan har setts över och fortsatt arbete kommer ske för vad som skall prioriteras under 2025 och framåt. OVK har utförts under februari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter fyra lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och en lokal med hyresrätt. Under året har 1 (1 fg år) överlåtelse skett samt en hyresrätt har bytt hyresgäst. Föreningen har haft såväl lägenheter som lokal urhyrd under hela året. Antalet medlemmar i föreningen är 5 stycken (5 fg år).



Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	277 925	262 230	251 601	248 400
Resultat efter finansiella poster	-125 019	-540	5 216	6 170
Soliditet (%)	85,6	85,2	85,5	84,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	675	636	609	600
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 195	1 242	1 286	1 301
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 494	1 553	1 608	1 627
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	61	78	81
Räntekänslighet (%)	2,2	2,4	2,6	2,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	298	317	232
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64	60	64	64
Bokfört värde per kvm (kr/kvm)	8 599	8 662	8 724	8 787
Fastighetens belåningsgrad (%)	14	14	15	15

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kommentar till föreningens underskott

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med underskott i år. Detta beror till stor del på högre reparationskostnader under året. Föreningens kassaflöde bedöms vara starkt nog att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 592	1 864 020	102 800	709 118	-540	2 692 990
Omföring av årets avskriv.		-19 830		19 830		0
Disposition av föregående års resultat:				-540	540	0
Avsättning till yttre fond			13 200	-13 200		0
lanspråktagande yttre fond			-116 000	116 000		0
Årets resultat					-125 019	-125 019
Belopp vid årets utgång	17 592	1 844 190	0	831 208	-125 019	2 567 971

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	728 408
Reservering till yttre underhållsfond	-13 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	116 000
årets förlust	-125 019
	706 189

disponeras så att	
i ny räkning överföres	706 189
	706 189

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	277 925	262 230
Övriga rörelseintäkter		600	16 138
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		278 525	278 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-332 030	-202 216
Övriga externa kostnader	4	-24 721	-25 293
Personalkostnader	5	-10 050	-10 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 590	-20 590
Summa rörelsekostnader		-387 391	-258 159
Rörelseresultat		-108 866	20 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 435	2 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 588	-22 867
Summa finansiella poster		-16 153	-20 749
Resultat efter finansiella poster		-125 019	-540
Resultat före skatt		-125 019	-540
Årets resultat		-125 019	-540

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 837 790	2 858 380
Summa materiella anläggningstillgångar		2 837 790	2 858 380
Summa anläggningstillgångar		2 837 790	2 858 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		95	1 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	11 966
Summa kortfristiga fordringar		95	13 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		161 423	290 785
Summa kassa och bank		161 423	290 785
Summa omsättningstillgångar		161 518	304 133
SUMMA TILLGÅNGAR		2 999 308	3 162 513

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 592	17 592
Uppskrivningsfond	1 844 190	1 864 020
Fond för yttre underhåll	0	102 800
Summa bundet eget kapital	1 861 782	1 984 412

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	831 208	709 118
Årets resultat	-125 019	-540
Summa fritt eget kapital	706 189	708 578
Summa eget kapital	2 567 971	2 692 990

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8	378 700	394 300
Summa långfristiga skulder		378 700	394 300

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	15 600	15 600
Skatteskulder	595	712
Övriga skulder	1 833	3 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 609	55 244
Summa kortfristiga skulder	52 637	75 223

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 999 308 3 162 513

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-125 019

-540

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20 590

20 590

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

-104 429

20 050

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

13 253

876

Förändring av kortfristiga skulder

-22 586

25 744

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-113 762

46 670

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-15 600

-14 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-15 600

-14 500

Årets kassaflöde

-129 362

32 170

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

290 785

258 615

Likvida medel vid årets slut

161 423

290 785

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	178 200	168 000
Hyror bostäder	93 200	88 080
Hyror garage och parkeringsplatser	6 525	6 150
	277 925	262 230

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och renhållning. Hushållsel ingår inte i årsavgifterna.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El/värme	-60 115	-77 685
Vatten och avlopp	-22 143	-20 666
Städning och renhållning	-7 566	-7 225
Reparation och underhåll	-220 490	-74 538
Fastighetsskatt	-9 780	-9 420
Fastighetsförsäkring	-11 936	-12 682
	-332 030	-202 216

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	-603	-8 105
Redovisningstjänster	-17 425	-14 688
Bankkostnader	-1 200	-1 200
Övriga kostnader	-5 493	-1 300
	-24 721	-25 293

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner samt sociala kostnader		
Löner	9 120	9 120
Sociala kostnader	930	940
Totala löner och sociala kostnader	10 050	10 060

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ingående avskrivningar	-5 640	-4 880
Årets avskrivningar	-760	-760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 400	-5 640
Ingående uppskrivningar	1 864 020	1 883 850
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-19 830	-19 830
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 844 190	1 864 020
Utgående redovisat värde	2 837 790	2 858 380
Taxeringsvärden byggnader	3 229 000	3 229 000
Taxeringsvärden mark	1 596 000	1 596 000
	4 825 000	4 825 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	316 300	331 900
	316 300	331 900

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 394 300 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	378 700	394 300
	378 700	394 300
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 600	15 600
	15 600	15 600

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	597 000	597 000
	597 000	597 000

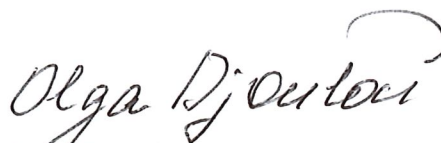
Varberg *den 9 mars 2025*



Carina Nilsson
Ordförande



Göte Nilsson



Olga Djoulai

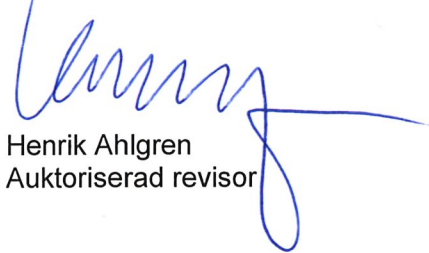


Magnus Svensson



Annelie Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats *17 mars 2025*



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Söder-Bo

Org.nr 749600-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söder-Bo för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-15 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söder-Bo för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

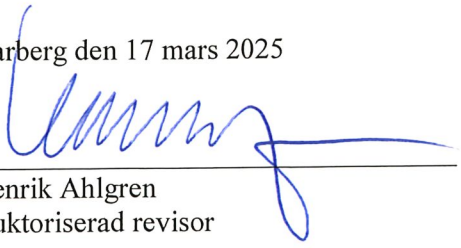
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 17 mars 2025


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor