



**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Söder-Bo**

749600-0063

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söder-Bo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Föreningen äger fastigheten Stenbiten 2, Varbergs kommun. Föreningens fastighet består av en huskropp med totalt 6 lägenheter. 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.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter fyra lägenheter med bostadsrätt samt två lägenheter och en lokal med hyresrätt. Under året har inga överlåtelser skett. Föreningen har haft såväl lägenheter som lokal urhyrd under hela året.

Antalet medlemmar i föreningen är 4 stycken (4 fg år)

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 252         | 248         | 248         | 246         |
| Resultat efter finansiella poster | 5           | 6           | 95          | 34          |
| Soliditet (%)                     | 85,5        | 84,4        | 84,9        | 84,3        |

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Uppskriv-<br>ningsfond | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 17 592               | 1 903 680              | 76 400                         | 684 472                | 6 170             | 2 688 314        |
| Fond för yttre<br>underhåll                   |                      |                        | 13 200                         | -13 200                |                   | 0                |
| Omföring av årets<br>avskriv.                 |                      | -19 830                |                                | 19 830                 |                   | 0                |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                        |                                | 6 170                  | -6 170            | 0                |
| Årets resultat                                |                      |                        |                                |                        | 5 216             | 5 216            |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>17 592</b>        | <b>1 883 850</b>       | <b>89 600</b>                  | <b>697 272</b>         | <b>5 216</b>      | <b>2 693 530</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                                     | 697 271        |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar | -13 200        |
| årets vinst                                          | 5 216          |
|                                                      | <b>689 287</b> |

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 689 287        |
|                                             | <b>689 287</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 251 601                           | 248 400                           |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 0                                 | 18 612                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>251 601</b>                    | <b>267 012</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -185 588                          | -197 502                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4          | -20 243                           | -21 212                           |
| Personalkostnader                                                           | 5          | -10 042                           | -10 050                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -20 590                           | -20 590                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-236 463</b>                   | <b>-249 354</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>15 138</b>                     | <b>17 658</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 107                               | 44                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -10 029                           | -11 532                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-9 922</b>                     | <b>-11 488</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>5 216</b>                      | <b>6 170</b>                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>5 216</b>                      | <b>6 170</b>                      |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>5 216</b>                      | <b>6 170</b>                      |

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

2 878 970

2 899 560

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**2 878 970**

**2 899 560**

**Summa anläggningstillgångar**

**2 878 970**

**2 899 560**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

0

221

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 224

13 519

**Summa kortfristiga fordringar**

**14 224**

**13 740**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

258 615

270 461

**Summa kassa och bank**

**258 615**

**270 461**

**Summa omsättningstillgångar**

**272 839**

**284 201**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 151 809**

**3 183 761**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

17 592

17 592

Uppskrivningsfond

1 883 850

1 903 680

Fond för yttre underhåll

89 600

76 400

**Summa bundet eget kapital**

**1 991 042**

**1 997 672**

##### **Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

697 271

684 471

Årets resultat

5 216

6 170

**Summa fritt eget kapital**

**702 487**

**690 641**

**Summa eget kapital**

**2 693 529**

**2 688 313**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

424 400

429 400

**Summa långfristiga skulder**

**424 400**

**429 400**

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

954

812

Övriga skulder

2 082

1 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

30 844

63 403

**Summa kortfristiga skulder**

**33 880**

**66 048**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 151 809**

**3 183 761**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2022           | 2021           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder               | 160 901        | 158 400        |
| Hyror bostäder                     | 84 700         | 84 000         |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 6 000          | 6 000          |
|                                    | <b>251 601</b> | <b>248 400</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                          | 2022            | 2021            |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Ei                       | -84 086         | -56 474         |
| Vatten och avlopp        | -20 656         | -20 243         |
| Städning och renhållning | -9 642          | -8 529          |
| Reparation och underhåll | -48 570         | -100 308        |
| Fastighetsskatt          | -9 114          | -732            |
| Fastighetsförsäkring     | -13 519         | -11 216         |
|                          | <b>-185 587</b> | <b>-197 502</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                         | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | -7 168         | -8 512         |
| Redovisningstjänster    | -11 875        | -11 500        |
| Bankkostnader           | -1 200         | -1 200         |
|                         | <b>-20 243</b> | <b>-21 212</b> |

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

|                                           | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner samt sociala kostnader</b>       |               |               |
| Löner                                     | 9 120         | 9 120         |
| Sociala kostnader                         | 922           | 930           |
| <b>Totala löner och sociala kostnader</b> | <b>10 042</b> | <b>10 050</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 000 000         | 1 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 000 000</b>  | <b>1 000 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -4 120            | -3 360            |
| Årets avskrivningar                             | -760              | -760              |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 880</b>     | <b>-4 120</b>     |
| Ingående uppskrivningar                         | 1 903 680         | 1 923 510         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -19 830           | -19 830           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>1 883 850</b>  | <b>1 903 680</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 878 970</b>  | <b>2 899 560</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 3 229 000         | 2 851 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 1 596 000         | 1 344 000         |
|                                                 | <b>4 825 000</b>  | <b>4 195 000</b>  |

**Not 7 Långfristiga skulder**

|                                                          | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen | 346 400        | 347 500        |
|                                                          | <b>346 400</b> | <b>347 500</b> |

**Not 8 Ställda säkerheter**

|                      | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckning | 597 000        | 597 000        |
|                      | <b>597 000</b> | <b>597 000</b> |

Varberg den 31/5 2023

  
Carina Nilsson  
Ordförande

  
Ludvig Böös

  
Olga Djoulai

  
Karin Eliasson

  
Göte Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/6 2023

  
Fredrik Andersson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Söder-bo, org.nr 749600-0063

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söder-bo för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som revisor har fullgjort mitt etiska 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 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 på fel.

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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Söder-bo för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 tryggsätt.

### 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 en 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 bostadsrättslagen.

Falkenberg 7 16 2023

Fredrik Andersson  
Revisor