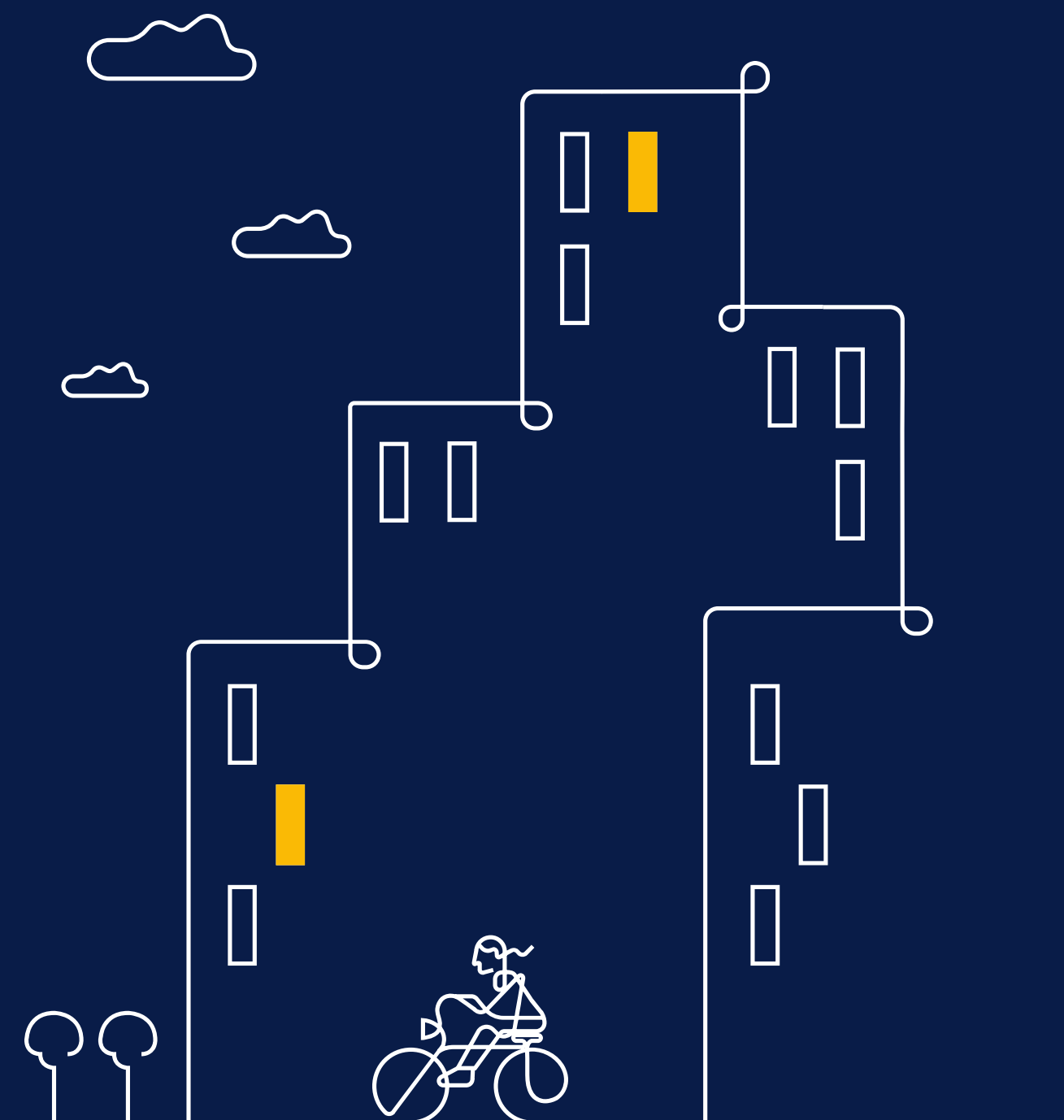




Välkommen till årsredovisningen för Brf Södergatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Sätuna 3:258-261	Sigtuna

Med gatadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaden är uppförda 1991-1993 med värdeår är 1992.

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2024.12.31, 224 st upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen innehar 1 lägenhet, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

Bostäder	225 st
Lokaler	15 st
Garage	213 st
Förråd	47 st
Total bostadsarea uppgår till	17 924 m ²
Lokalyta, lokaler	1 515 m ²
Lokalyta, förråd	313 m ²
Lokalyta, garage (parkeringsyta)	3 195 m ²
Total lokalyta, inkl. garage och förråd, uppgår till	5 023 m ²
Total yta, bostadsyta och lokalyta	22 947 m ²

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

Sten Gahnström	Ordförande
Catarina Swenne Ryhn	Styrelseledamot
Margareta Wejderstam Magnusson	Styrelseledamot
Roger Johansson	Styrelseledamot
Jainaba Bah	Suppleant
Henrik Karlsson	Suppleant

Tommy Klingström avgick som ledamot och ordförande 2024-02-29 p.g.a. flytt och Sten Gahnström utsågs till ny ordförande vid samma tillfälle.

Valberedning

Raymond Hörnfeldt
Karen Salmose
Dick Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	Borev Revision AB
Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant utsedd av	Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2024-11-19. Föreningen drabbats av stora kostnader för renovering av fasader.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

ny hemsida	ABRF Group AB
skadadjärsövervakning/fällor	Anticimex AB
el	Bodens Energi AB
fastighetsjour	Bravida Sverige AB
laddlösning garage	Compleo CS Nordic AB
renovering skalmur	Edsbergs Mur och Puts AB
serviceavtal och underhåll värmeundercentraler	Energisparkonsult Paul Albertsson AB
renovering dilatationsfogar	Eskilstuna Byggfog AB
besiktning hissar	Kiwa Sweden AB
ekonomisk förvaltning	Mediator AB
översyn och service brandredskap	Mälardalens Brandservice AB
service hissar	Noa Lyftteknik AB
förebyggande skadadjärsavtal	Nomor AB
låssmide och stöldförebyggande	Nyckellås i Märsta AB
elinstallationer och reparationer	Ovike Fastighetsservice AB
stamspolning	Peter Spolare AB
glasmästeri	Ryds Glas AB
energieffektivisering	Sandberg Edding Projektledning AB
bevakningstjänster	Securitas Sverige AB
markupplåtelse fasadrenovering	Sigtuna Kommun
renhållning, vatten/avlopp, förpackningsåtervinning	Sigtuna Vatten & Renhållning AB
fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
fastighetsskötsel och städning	Sweax AB
gruppavtal kabel-TV, bredband och telefon	Tele 2 Sverige AB
uppkoppling värmeundercentraler	Telia Sverige AB
reparationer tvättmaskiner, torktumlare	Upplands Tvätt- och Kylservice AB
elnät	Vattenfall Kundservice AB
gamla hemsidan	Westart Communication AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamheten under 2024

Renoveringen av fjärrvärmeundercentralerna som till största delen genomfördes under 2023, entreprenör Energisparkonsult Paul Albertsson AB, slutfördes under februari. Godkänd slutbesiktning 2024-02-14.

Stamspolning avlopp lägenheterna, tvättstugorna och hyreslokalerna utfördes av Peter Spolare AB under mars och april. Vattenvarnare placerades under diskbänkarna.

Vattenskada lägenhet A251 Södergatan 9 B. Berodde på dålig dilatationsfog. Entreprenör NDE Bygg AB.

Vattenskada lägenhet C121 Södergatan 16 A. Berodde på trasigt tak under takpannorna. Entreprenör NDE Bygg AB.

Fuktskada vägg Söderbrinkens Förskola Södergatan 13 B. Entreprenör OFFO Bygg AB.

Takläckage Södergatan 13 B, 15 A, 28 och 34. Reparation genomförd av Yellow Bandit AB.

Garagen har städats av Sweax AB.

Tätning mellan bjälklag och syll, isolering mm lägenhet A252 Södergatan 9 B. Utfört av NDE Bygg AB.

Bytt till energisnålare LED-armaturer i garagen. Östersjö Elektriska AB.

Vattenskada lägenhet A254 Södergatan 9 B. Trasig takbeläggning. Entreprenör OFFO Bygg AB.

På stuprören bytt och monterat nya lövsilar där sådana inte fanns tidigare. Genomförts av Sweax AB.

Renovering av dilatationsfogar har påbörjats under hösten. Entreprenör Eskilstuna Byggfog AB under ledning av Sweax.

Renovering av fasaden Södergatan 18 B har genomförts under hösten. Entreprenör Edsbergs Mur & Puts AB under ledning av Sweax. Godkänd slutbesiktning 2025-01-23.

Upplands Tvätt- och Kylservice AB har bytt en tvättmaskin.

Verksamheten under 2025

Renoveringen av dilatationsfogarna avslutas och besiktigas under maj.

Höghusfasaden Södergatan 26 mot torget skall renoveras under hösten.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK genomförs i höghusen. Ventilationstrummorna rengörs.

Fläktaggregaten i låghusen byts ut, ventilationstrummorna rensas och OVK genomförs.

OVK och rensning av trummorna i uthyrda lokaler.

Fläktaggregatet i Pizzeria Pomodoro byts ut.

Fettavskiljare uppgraderas och invallas i C-garaget. Berör både Pizzeria Pomodoro och Restaurang Indian Paradise.

Vindarna i låghusen inspekteras och akuta takläckage kommer att åtgärdas.

Renovering av låghusens tak påbörjas. I samband med detta kommer vi att tilläggsisolera och förse stegar och spångar med räckan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nya hyror har avtalats med Sigtuna kommun gällande Söderbrinkens Förskola och Galleri Frejdig. Nytt hyresavtal har slutits med Swagotom AB gällande Indian Paradise. Lokalen LC03 (f d "Bakfickan") har hyrts ut till Amin och Essam AB som sedan några år driver Pizzeria Pomodoro.

Övriga uppgifter

När styrelsen under 2024 fick vetskap om det dåliga skicket på höghusfasaderna och det stora renoveringsbehovet av låghusens tak genomfördes en revidering av underhållsplanen.

Renovering av två höghusfasader under 2026 och de två sista under 2027.

Omläggning av tak låghusen kommer att ske under en tioårsperiod.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 280 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 276 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	21 558 123	20 199 434	19 559 105	19 423 871
Resultat efter fin. poster	190 742	-2 029 326	3 892 167	3 668 234
Soliditet (%)	42	41	41	40
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	973	926	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,6	82	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 143	9 288	9 393	9 538
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 116	7 230	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	285	299	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	122	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	179	-	-
Räntekänslighet (%)	9,40	10	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	69 000 000	-	-	69 000 000
Upplåtelseavgifter	689 407	-	-	689 407
Fond, yttre underhåll	14 164 428	-4 645 230	1 142 900	10 662 098
Balanserat resultat	35 583 961	2615904	-1 142 900	37 056 965
Årets resultat	-2 029 326	2 029 326	190 742	190 742
Eget kapital	117 408 470	0	190 742	117 599 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	38 199 865
Årets resultat	190 742
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 142 900
Totalt	37 247 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 091 893
Balanseras i ny räkning	39 339 600

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 558 123	20 284 670
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 046
Summa rörelseintäkter		21 558 123	20 290 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 502 491	-16 346 986
Övriga externa kostnader	9	-619 252	-646 042
Personalkostnader	10	-224 247	-243 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 677 896	-2 678 525
Summa rörelsekostnader		-18 023 886	-19 914 770
RÖRELSERESULTAT		3 534 237	375 946
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		380 976	470 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 724 471	-2 875 532
Summa finansiella poster		-3 343 495	-2 405 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 742	-2 029 326
ÅRETS RESULTAT		190 742	-2 029 326

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		24 796	24 796
Summa immateriella anläggningstillgångar		24 796	24 796
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	269 573 354	272 251 250
Maskiner och inventarier	13	635 789	0
Pågående projekt	14	1 711 570	1 059 648
Summa materiella anläggningstillgångar		271 920 713	273 310 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		271 945 509	273 335 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		450 235	513 354
Övriga fordringar	15	464 501	11 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	400 175	576 333
Summa kortfristiga fordringar		1 314 911	1 100 716
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 451 035	14 886 914
Summa kassa och bank		12 451 035	14 886 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 765 946	15 987 629
SUMMA TILLGÅNGAR		285 711 454	289 323 323

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 689 407	69 689 407
Fond för yttre underhåll		10 662 098	14 164 428
Summa bundet eget kapital		80 351 505	83 853 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		37 056 965	35 583 961
Årets resultat		190 742	-2 029 326
Summa fritt eget kapital		37 247 708	33 554 635
SUMMA EGET KAPITAL		117 599 213	117 408 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	63 200 000	104 250 000
Övriga långfristiga skulder		6 500	0
Summa långfristiga skulder		63 206 500	104 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	100 100 000	61 650 000
Leverantörsskulder		1 884 734	3 344 028
Skatteskulder		19 821	53 605
Övriga kortfristiga skulder		219 871	230 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 681 316	2 387 205
Summa kortfristiga skulder		104 905 742	67 664 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 711 454	289 323 323

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 534 237	375 946
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 677 896	2 678 525
	6 212 133	3 054 471
Erhållen ränta	380 976	470 260
Erlagd ränta	-3 836 829	-2 635 908
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 756 280	888 823
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-214 196	-396 236
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 096 753	2 530 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 445 332	3 023 552
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 287 711	-1 059 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 287 711	-1 059 648
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 600 000	-2 600 000
Depositioner	6 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 593 500	-2 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 435 879	-636 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 886 914	15 523 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 451 035	14 886 914

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södergatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 113 791 368 kr.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,59 - 10 %
Elladdstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	16 746 272	15 987 288
Hysesintäkter bostäder	102 991	97 620
Hysesintäkter lokaler	295 842	220 604
Hysesintäkter lokaler, moms	1 703 228	1 540 581
Hysesintäkter garage	1 143 500	1 206 560
Hysesintäkter garage, moms	181 840	152 960
Hysesintäkter p-plats	44 003	3 300
Hysesintäkter p-plats, moms	8 154	0
Hysesintäkter förråd	244 767	156 518
Hysesintäkter förråd, moms	114 964	103 593
Deb. fastighetsskatt	14 304	0
Deb. fastighetsskatt, moms	121 737	101 409
Intäkter kabel-TV	616 500	558 225
El, moms	959	0
Elintäkter laddstolpe moms	54 389	0
Uppvärmning, moms	49 113	52 776
Avfallshantering, moms	18 000	18 000
Gemensamhetslokal	0	400
Påminnelseavgift	6 120	3 060
Inkassoavgift	5 921	5 441
Dröjsmålsränta	1 221	0
Andrahandsuthyrning	81 762	73 584
Övriga fakturerade kostnader moms	2 540	2 730
Öres- och kronutjämning	-3	21
Summa	21 558 123	20 284 670

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	6 046
Summa	0	6 046

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 588 167	1 510 642
Fastighetsskötsel utöver avtal	411 603	451 088
Sotning	0	8 358
Besiktningar	56 591	231 415
Bevakning	128 190	119 262
Serviceavtal	248 846	191 500
Hissar	200 068	199 466
Förbrukningsmaterial	1 319	0
Summa	2 634 783	2 711 729

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 219 974	800 630
Försäkringsärende	0	225 198
VVS	47 421	0
Vattenskada	211 980	0
Summa	1 479 375	1 025 828

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	3 680 656	6 213 929
Summa	3 680 656	6 213 929

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	776 451	619 078
Uppvärmning	3 009 952	2 810 371
Vatten	714 889	666 846
Sophämtning/renhållning	709 685	851 036
Summa	5 210 977	4 947 330

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	230 714	212 411
Kabel-TV	621 475	600 474
Fastighetsskatt	644 510	635 285
Summa	1 496 699	1 448 169

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	0
Tele- och datakommunikation	27 389	10 934
Juridiska åtgärder	0	28 880
Inkassokostnader	7 260	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 310	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 193	20 122
Föreningskostnader	1 262	0
Förvaltningsarvode enl avtal	366 379	352 998
Korttidsinventarier	12 759	25 650
Administration	170 612	207 459
Kostnadsersättning	2 137	0
Summa	619 252	646 042

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	191 431	210 000
Bilersättning skattefri	0	630
Arbetsgivaravgifter	32 816	32 587
Summa	224 247	243 217

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 724 286	2 874 366
Dröjsmålsränta	183	1 166
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	3 724 471	2 875 532

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	329 057 829	329 057 829
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	329 057 829	329 057 829
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 806 579	-54 128 054
Årets avskrivning	-2 677 896	-2 678 525
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 484 475	-56 806 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	269 573 354	272 251 250
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 962 794</i>	<i>22 962 794</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	237 226 000	237 226 000
Taxeringsvärde mark	80 950 000	80 950 000
Summa	318 176 000	318 176 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 000	39 000
Inköp	635 789	0
Utgående anskaffningsvärde	674 789	39 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 000	-39 000
Utgående avskrivning	-39 000	-39 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	635 789	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 059 648	1 059 648
Anskaffningar under året	1 771 570	0
Färdigställt under året	1 059 648	0
Vid årets slut	1 711 570	1 059 648

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 470	9 211
Övriga kortfristiga fordringar	455 031	1 818
Summa	464 501	11 029

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	227 661	467 034
Förutbet försäkr premier	120 099	109 298
Förutbet kabel-TV	26 370	0
Förutbet bredband	25 118	0
Upplupna intäkter	927	0
Summa	400 175	576 333

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	1,05 %	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,66 %	35 250 000	35 250 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,69 %	28 250 000	28 250 000
Stadshypotek	2025-10-30	4,64 %	34 000 000	34 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,51 %	23 800 000	26 400 000
Summa			163 300 000	165 900 000
Varav kortfristig del			100 100 000	61 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 150 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	11 523	0
Uppl kostn el	92 662	0
Uppl kostnad Värme	391 143	0
Uppl kostn räntor	251 804	0
Uppl ränta bokslut	0	364 162
Förutbet hyror/avgifter	1 909 584	1 794 505
Övriga uppl kostn och förutb int	24 600	228 538
Summa	2 681 316	2 387 205

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	198 750 000	198 750 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	198 750 000	198 750 000

Underskrifter

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

Sigtuna

Catarina Swenne Ryhn
Styrelseledamot

Margareta Wejderstam Magnusson
Styrelseledamot

Roger Johansson
Styrelseledamot

Sten Gahnström
Ordförande

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

Kristian Segerstedt
Revisorsuppleant



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 08:49

DOCUMENT ID:

SkemHo21ee

ENVELOPE ID:

S1Jmrinygl-SkemHo21ee

DOCUMENT NAME:

Brf Södergatan, 716421-0820 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Holger Gahnström gahnstrom.sten@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:13 28.04.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.23.203
2. CATARINA SWENNE RYHN casw65@outlook.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:54 28.04.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.193.220
3. MARGARETA J H WEJDERSTAM M AGNUSSON margaretawm@icloud.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:14 29.04.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.206.10
4. ROGER JOHANSSON amerokus@outlook.com	Signed Authenticated	29.04.2025 17:43 29.04.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.195.92
5. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	Signed Authenticated	30.04.2025 08:33 30.04.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södergatan, org.nr 716421-0820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södergatan för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Södergatan för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 08:49

DOCUMENT ID:

rybxXrinJgg

ENVELOPE ID:

rkekmSshyxe-rybxXrinJgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Södergatan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	30.04.2025 08:34	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	30.04.2025 08:31	Low	IP: 94.234.82.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed