



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Södra Klinten i Uddevalla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Södra Klinten i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-1758 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SÖDRA KLINTEN 8	1961-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	135
17	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 223
Totalt 72 objekt		3 358

4 st Lgh kvarstår att upplåta om ca 366kvm.

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 22 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Föreningen har tecknat följande avtal:

HSB Norra Bohuslän - administrativ och ekonomisk förvaltning samt underhållsplan

Uddevalla Energi AB - el, fjärrvärme, renhållning

Varberg Energimarknad AB - el

Uddevalla Vatten AB - vatten

Curator Hiss AB - hisslarm

Emery Fastighetsservice AB - fastighetsskötsel

SESO Städservice AB - städning

Tele2 - kabel-TV

Telia Sverige AB - telefon, bredband

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Pedersen	Ordförande
Leif Svensson	Ledamot
Kent-Ove Johansson	Ledamot
Jörgen Torstensson	Ledamot
Ulf Björklund	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Pedersen, Leif Svensson och Ulf Björklund.

Firman tecknas två i förening av Leif Svensson, Kent-Ove Johansson, Karin Pedersen och Jörgen Torstensson.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Bengt Gustavsson (sammankallande) och Tore Magnusson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-10.

Beslut att omvandla lokalen till bostäder togs på extra stämma 2023-03-22 samt extra föreningsstämma 2023-10-19 där stämman beslutade att omvandla lokalen till bostäder eller annan verksamhet. Sedan dess har avtal tecknats med Bostadsbolaget i Ljungskile AB som omvandlar lokalen till tio nya lägenheter. Dessa uppgår sedan i befintlig bostadsrättsförening. Under året har sex lägenheter färdigställts och föreningen har fått fem nya medlemmar. 231207 hölls en extrastämma ang ombyggnad/utökning av befintliga balkonger. Stämman röstade 100 % ja till frågan, och utbyte av balkonger har skett under 2024. Dessutom har 10 st nya balkonger på de nedre våningsplanen tillkommit. Balkongerna har finansierats av ett nytt lån.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Fasadrenovering
2003	Elstambyte
2003	Rörstambyte inkl ombyggnad av badrum
2003	Hissombyggnad
2011	Takomläggning
2015	Lokalombyggnad
2016/17	Lokalombyggnad, del av våning 2
2018	Fönster- och balkongdörrsbyte
2020/21	Ombyggnad av ventilation i lokalen
2023/24	Påbörjande av ombyggnad till lägenheter samt balkonger
2024	Färdigställande av sex nya lägenheter. Utbyte av befintliga balkonger samt 10 st nybyggda till de nedre våningsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen arbetar med löpande underhåll av fastigheten och dess inventarier. Slitaget på fastigheten är litet, och underhåll och utbyten görs efter behov.

Årtal	Åtgärd
2030	Termostatventiler
2030	Trapphusmålning
2030	Elinstallationer, allmänna utrymmen
2025	Färdigställande av de återstående fyra lägenheterna genom entreprenörens försorg

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 10 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 7 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	242	123	155	222	246
Skuldsättning, kr/kvm	6 283	3 060	3 122	3 181	3 807
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 546	3 595	3 668	3 738	0
Räntekänslighet, %	8	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	197	145	153	139	147
Årsavgifter, kr/kvm	682	545	529	527	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	94	81	75	0
Totala intäkter, kr/kvm	794	494	555	598	686
Nettoomsättning, tkr	2 404	2 132	2 435	2 625	2 561
Resultat efter finansiella poster, tkr	356	132	272	565	519
Soliditet, %	17	22	22	18	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 336 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 245 044

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 404 335	2 131 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	262 438	34 586
Summa Rörelseintäkter		2 666 773	2 166 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 357 508	-1 311 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 144	-89 565
Personalkostnader	Not 6	-90 663	-74 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-423 759	-407 418
Summa Rörelsekostnader		-1 899 075	-1 882 973
Rörelseresultat		767 699	283 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 373	48 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 571	-199 281
Summa Finansiella poster		-412 198	-150 954
Resultat efter finansiella poster		355 501	132 450
Resultat före skatt		355 501	132 450
Årets resultat		355 501	132 450

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	24 206 214	14 825 420
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	161 375	2 000 211
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 367 589	16 825 631
Summa Anläggningstillgångar		24 367 589	16 825 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 983 808	1 358 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 341	79 368
Summa Kortfristiga fordringar		2 069 149	1 438 287
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	0	25 347
Summa Kassa och bank		0	25 347
Summa Omsättningstillgångar		2 069 149	3 463 635
Summa Tillgångar		26 436 737	20 289 266

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 070 103	1 070 103
Fond för yttre underhåll	4 682 049	4 346 049
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 752 152	5 416 152

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 600 546	-1 396 996
Årets resultat	355 501	132 450
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 245 045	-1 264 546

Summa Eget kapital**4 507 107 4 151 606**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 447 500	8 050 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		16 447 500	8 050 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 650 000	5 375 000
Leverantörsskulder		104 747	2 088 823
Skatteskulder		7 771	16 351
Övriga kortfristiga skulder		300 000	332 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		419 613	274 762
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 482 130	8 087 660

Summa Skulder**21 929 630 16 137 660****Summa Eget kapital och skulder****26 436 737 20 289 266**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	767 699	283 404
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	423 759	407 418
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	423 759	407 418
Erhållen ränta	31 373	48 327
Erlagd ränta	-401 054	-199 156
Övriga poster	0	-125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	821 777	539 868
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 976	-48 823
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 923 047	2 265 582
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 882 071	2 216 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 060 294	2 756 627
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 965 716	-1 961 473
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 965 716	-1 961 473
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 672 500	-271 875
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 672 500	-271 875
Årets kassaflöde	-1 353 510	523 279
Likvida medel vid årets början	3 330 339	2 807 060
Likvida medel vid årets slut	1 976 829	3 330 339



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Klassificeringen för intäkter, driftskostnader och externa kostnader har ändrats för 2024, så därför är jämförelsetalen inte samma som för årsredovisningen 2023.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2924 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 199 130	2 035 668
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	159 047	0
	Hyror lokaler	133 935	535 740
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 240	95 640
	Övriga primära intäkter	-1 572	483
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 549 780	2 667 531
	Avgiftsbortfall	-7 610	0
	Hyresbortfall	-137 835	-535 740
	<i>Summa</i>	-145 445	-535 740
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 404 335	2 131 791

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning ombyggnad lägenheter	262 438	34 586
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	262 438	34 586
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-129 375	-116 893
	Snö och halk-bekämpning	-25 698	-60 255
	Reparationer	-161 725	-57 861
	El	-84 385	-122 282
	Uppvärmning	-376 321	-388 859
	Vatten	-141 507	-125 310
	Sophämtning	-56 499	-68 480
	Fastighetsförsäkring	-53 238	-49 582
	Kabel-TV och bredband	-95 154	-95 378
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 877	-118 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 730	-108 782
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 357 508	-1 311 912
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 914	-14 314
	Extern revision	-3 050	-16 250
	Föreningsverksamhet	-7 313	-7 325
	Övriga förvaltningskostnader	-4 867	-51 676
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-27 144	-89 565
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-77 078	-63 000
	Övriga arvoden	-1 000	0
	Sociala avgifter	-12 586	-11 077
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 663	-74 077

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 024 519	24 024 519
	Ingående anskaffningsvärde mark	386 400	386 400
	Årets investeringar	9 804 552	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 215 471	24 410 919
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 585 499	-9 178 081
	Årets avskrivningar	-423 759	-407 418
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 009 258	-9 585 499
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 206 214	14 825 420
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 799 000	3 799 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 668 000	1 668 000
	<i>Summa</i>	36 667 000	36 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 750 000	14 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 750 000	14 750 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 000 211	38 738
	Årets investeringar	0	1 961 473
	Omklassificering till byggnad	-1 838 836	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	161 375	2 000 211
	Pågående balkong byggnation, beräknas vara klart under 2025.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 976 829	1 304 991
	Övriga fordringar	6 979	53 928
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 983 808	1 358 919
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 341	79 368
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 341	79 368

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	1 000 000
Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	0	25 347
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	25 347

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,41%	2026-12-22	2 700 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2027-11-25	2 300 000	0
Nordea Hypotek AB	2,79%	2025-12-22	2 215 000	35 625
Nordea Hypotek AB	1,71%	2027-02-17	3 225 000	100 000
Nordea Hypotek AB	1,05%	2025-10-15	2 125 000	62 500
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2028-05-24	7 920 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2027-11-25	612 500	50 000
			21 097 500	408 125

Långfristig del	16 447 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	310 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 340 000
Kortfristig del	4 650 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	408 125
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 632 500
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,41%	2026-12-22	2 700 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2027-11-25	2 300 000	0
Nordea Hypotek AB	2,79%	2025-12-22	2 215 000	35 625
Nordea Hypotek AB	1,71%	2027-02-17	3 225 000	100 000
Nordea Hypotek AB	1,05%	2025-10-15	2 125 000	62 500
Swedbank Hypotek AB	3,79%	2028-05-24	7 920 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	2,88%	2027-11-25	612 500	50 000
			21 097 500	408 125
Nästa års amortering av långfristig skuld			310 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 340 000	
Kortfristig del			4 650 000	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Klinten i Uddevalla, org.nr. 758500-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Klinten i Uddevalla 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Klinten i Uddevalla för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Södra Klinten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN PEDERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 16:09:52



JÖRGEN TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 21:45:37



LEIF SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 10:19:50



KENT-OVE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:10:14



ULF BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:45:36



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 14:03:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Södra Klinten i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 14:03:15



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.