

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Södra Boulevarden
Org nr: 769633-9220





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Boulevarden
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 413 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 31 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen bildades och registrerades 2017 och äger fastigheterna Integrationen 9 & 10 i Linköpings Kommun. På fastigheten Integrationen 9 finns 1 byggnad med 32 bostadsrättslägenheter samt 1 bostadsrättslokal. På fastigheten Integrationen 10 finns 1 byggnad med 21 bostadsrättslägenheter samt 1 bostadsrättslokal. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser: Johannes Magnus väg 28-30, 32-34 och Lärdomsgatan 1.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
44	7	1	1	53

Dessutom tillkommer

Bostadsrättslokal

2

Total bostadsarea 2 360m²

Total lokalarea 82 m²

Årets taxeringsvärde* 63 150 000

Föregående års taxeringsvärde** 63 150 000

*Nytt taxeringsbeslut under 2023

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



I kvarteret Integrationen i Vallastaden finns Samfällighetsföreningen Integrationen (717916–0275) som Brf Södra Boulevarden är delaktig i genom de ägda fastigheterna.

Samfällighetsföreningen består av de 16 fastighetsägarna i kvarteret Integrationen. Föreningen har en egen styrelse och egna stadgar.

Samfällighetens uppdrag är att förvalta byggnad och mark i GA1 och GA2. Fellehuset som är Samfällighetens byggnad skall främja både gemenskap och avskildhet och vara en naturlig samlingspunkt för de boende i kvarteret Integrationen i Vallastaden. Samfällighetens område är gemensam mark i kvarteret Integrationen i Vallastaden i Linköping.

GA1 är Samfällighetsföreningens byggnad. Brf Södra Boulevarden har andelstal om 12% i GA1 via fastigheten Linköping integrationen 9 och 16% i GA1 via fastigheten Linköping Integrationen 10. Sammanlagt andelstal för föreningen är 28%.

GA2 består av Samfällighetsföreningens mark och där är andelstalet 12,07% i respektive fastighet och sammanlagt andelstal för föreningen är 24,14%.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 154 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen planerar att upprätta en underhållsplan.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 97 680 kr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Gustafsson	Ordförande	2025
Isabell Härdelin	Ledamot	2025
Anette Alsterud	Ledamot	2025
Victoria Johansson	Ledamot	2025
Sam Issa	Ledamot	2025
Bengt Lundqvist	Ledamot	2025
Björn Konradsen	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Östling	Suppleant	2025
Johan Halldin	Suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Ljungberg	2025
Eva Jilebäck	2025
Ulrika Dalén	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har föreningen upptäckt fuktproblem i fasaderna på fastigheterna Integration 9 och 10. Under 2024 har en första teknisk undersökning utförts av en certifierad fuktkonsult.

Föreningen har kontaktat juridisk expertis för att klarlägga ansvarsfrågan och anser utifrån de råd som erhållits av juridisk expertis att entreprenören bär ansvaret för eventuella fel i fastighetens fasad. Föreningen avser att driva frågan om felavhjälpning och ersättning i förhållande till entreprenören. Under 2024 har föreningen tillförsäkrat sig rätten att driva dessa frågor direkt mot underentreprenören som ansvarat för byggnationen av fastigheterna.

Under våren 2025 har ytterligare besiktning genomförts med underentreprenör och ovanstående fuktkonsult och ytterligare besiktningar kommer att genomföras för att nå en överenskommen åtgärdsplan tillsammans med underentreprenören där ansvar, omfattning, tidsplan och kostnader klarläggs.

Bedömningen är att fasadens utförande är bristfällig med tanke på att det bland annat saknas en luftspalt som kan hantera förväntad fuktbelastning. Även den dränerande funktionen bakom panelen bedöms vara bristfällig. Huvudsakligen bedöms detta direkt påverka panelen/fasadens beständighet då den inte tillåts torka ut med varierande väder.

Huruvida den mikrobiella påväxten på fasadpanelen påverkar människor och inomhusmiljön är svår att bedöma då byggnadens täthet mot inomhusmiljön inte är kontrollerad som helhet. Detta kräver en vidare utredning med fokus på inomhusmiljö kopplat till aktuell problematik.

Den sammanlagda bedömningen är att fasaden är felaktigt utförd och behöver åtgärdas då problematiken kommer att öka över tid. Anlitade externa konsulter rekommenderar att fasaden återuppbyggs enligt gängse praxis.

Föreningen har genom en extern byggkalkylator under 2024 uppskattat kostnaden för helrenovering av fasaden till cirka 24-27 miljoner kronor. De undersökningar och kontakter med underentreprenören som är gjorda under 2025 indikerar att kostnaden kan komma att bli betydligt lägre än den ovan uppskattade kostnaden till följd av att skadans omfattning bedöms vara mindre samt att viss materiel kan återanvändas, men det är för tidigt för att kunna fastslå.

Föreningen har i dagsläget inget lånelöfte från sin bank eller annan part för att finansiera en åtgärd i det fall att föreningen själv måste bekosta den.

För att finansiera de första undersökningarna och extern juridisk konsultation har föreningen under 2024 tagit upp lån från medlemmarna om 381 525 kr som förfaller 31 december 2025, ränta på lånet är enligt Riksbankens referensränta.

De andelar i koncernföretag som finns upptagna i balansräkningen avser 2 aktiebolag, Linköping Integrationen 9 (559084–1150) samt Linköping integrationen 10 (559084–1168) som användes i samband med köp av fastigheterna, uppförande av byggnaderna samt bildande av bostadsrättsföreningen. Aktiebolagen har under de senaste åren inte haft någon verksamhet och föreningen har inlett en process för att likvidera dem. Aktiebolagen har skulder på tillsammans ca 40 000 kr utestående som föreningen avser att lösa i samband med en likvidationsprocess.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 969 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 431	1 704	1 556	1 546	1 602
Resultat efter finansiella poster*	-1 382	-2 749	-1 184	235	-3 078
Soliditet %*	75	75	75	76	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	92	51	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	969	689	630	633	656
Energikostnad kr/kvm*	133	128	138	119	180
Sparande kr/kvm*	13	2	69	650	-707
Skuldsättning kr/kvm*	14 506	14 545	14 584	13 796	13 826
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 506	14 545	14 584	13 796	13 826
Räntekänslighet %*	15,0	21,1	23,1	21,8	21,01

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -1 382 081 kr för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar, ökade övriga externa kostnader samt ökade räntekostnader. Föreningen visar samtidigt ett positivt kassaflöde på 486 172 kr för räkenskapsåret, större delen av det positiva kassaflödet beror på att föreningen tog upp lån från medlemmarna. För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgifterna med 6% från och med 2025-01-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 530 000	185 920	-3 529 554	- 2 749 347
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 749 347	2 749 347
Reservering underhållsfond		97 680	-97 680	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-1 382 081
Vid årets slut	111 530 000	283 600	-6 376 581	-1 382 081

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 376 581
Årets resultat	-1 382 081
Årets fondreservering enligt stadgarna	-97 680
Summa	-7 758 663

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 758 663**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 430 707	1 704 081
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 689	33 360
Summa rörelseintäkter		2 433 396	1 737 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-799 517	-2 227 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-866 756	-325 210
Personalkostnader	Not 6	-68 390	-68 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 412 838	-1 382 445
Summa rörelsekostnader		-3 147 500	-4 004 036
Rörelseresultat		-714 104	-2 266 595
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 802	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 778	-482 859
Summa finansiella poster		-667 976	-482 753
Resultat efter finansiella poster		-1 382 081	-2 749 347
Årets resultat		-1 382 081	-2 749 347



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 7	0	94 582
Summa imateriella anläggningstillgångar		0	94 582
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	139 455 773	140 774 029
Summa materiella anläggningstillgångar		139 455 774	140 774 029
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 9	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		139 455 773	140 868 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 870	2 802
Övriga fordringar		204	145 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	106 178	100 033
Summa kortfristiga fordringar		132 252	248 757
Kassa och bank			
Kassa och bank		712 712	226 540
Summa kassa och bank		712 712	226 540
Summa omsättningstillgångar		844 963	475 296
Summa tillgångar		140 300 737	141 343 908



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 530 000	111 530 000
Fond för yttre underhåll		283 600	185 920
Summa bundet eget kapital		111 813 600	111 715 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 376 582	-3 529 554
Årets resultat		-1 382 081	-2 749 347
Summa fritt eget kapital		-7 758 663	-6 278 902
Summa eget kapital		104 054 937	105 437 018
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	35 327 600	25 962 880
Summa långfristiga skulder		35 327 600	25 962 880
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	95 280	9 555 280
Skulder till medlemmar	Not 12	381 521	0
Leverantörsskulder		31 990	58 694
Skatteskulder		11 800	11 590
Övriga skulder		131 306	96 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	266 302	222 334
Summa kortfristiga skulder		918 199	9 944 009
Summa eget kapital och skulder		140 300 737	141 343 908



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-714 104	-2 266 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 412 838	1 382 445
	698 733	-884 150
Erhållen ränta	8 802	106
Erlagd ränta	-661 862	-476 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 673	-1 360 154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	116 505	-2 464
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	37 753	-342 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 931	-1 705 043
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 215 632
Investeringar i pågående byggnation	0	1 215 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-95 280	-95 280
Upptagna lån	381 521	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	286 241	-95 280
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	486 172	-1 800 322
Likvida medel vid årets början	226 540	2 026 862
Likvida medel vid årets slut	712 712	226 540



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåren har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Immateriella anläggningstillgångar-parkeringsrättigheter	Linjär	5
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 288 275	1 626 410
Årsavgifter, lokaler	79 176	56 127
Övriga ersättningar	63 271	21 552
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-8
Summa nettoomsättning	2 430 707	1 704 081

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	20 169
Övriga rörelseintäkter	2 689	13 191
Summa övriga rörelseintäkter	2 689	33 360

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-153 994	-1 532 607*
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-4 790	-5 900
Samfällighetsavgifter	-65 490	-148 982
Försäkringspremier	-37 901	-35 612
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 006	-4 004
Serviceavtal	-10 656	-10 167
Obligatoriska besiktningar	-4 528	-6 318
Förbrukningsinventarier	0	-3 448
Vatten	-75 665	-65 926
Fastighetsel	-71 447	-81 622
Uppvärmning	-178 203	-165 087
Sophantering och återvinning	-117	0
Förvaltningsarvode drift	-184 721	-167 716
Summa driftskostnader	-799 517	-2 227 389

**Innehåller kostnader för brand och tillgänglighetsåtgärder som tillkommit efter besiktning och som ej anses tillföra en förbättrande funktion.*



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-193 198	-185 755
Lokalkostnader	0	-2 000
IT-kostnader	0	-2 789
Arvode, yrkesrevisorer	-61 000	-30 480
Övriga förvaltningskostnader	-33 872	-29 807
Kreditupplysningar	-592	-769
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 039	-15 939
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-7 230
Köpta tjänster	-8 710	-6 131
Konsultarvoden	-541 756	0
Bankkostnader	-4 691	-2 370
Övriga externa kostnader	-8 900	-41 940
Summa övriga externa kostnader	-866 756	-325 210

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-20 472
Sammanträdesarvoden	0	-32 025
Sociala kostnader	-11 090	-16 495
Summa personalkostnader	-68 390	-68 992

Not 7 Immateriella anläggningstillgångar
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Parkeringsrättigheter	472 902	472 902
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	472 902	472 902
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Parkeringsrättigheter	-378 320	-283 740
	-378 320	-283 740
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning parkeringsrättigheter	-94 582	-94 580
	-94 582	-94 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-472 902	-378 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	94 582
Varav		
Parkeringsrättigheter	0	94 582

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	125 747 406	125 747 406
Mark	20 128 752	20 128 752
Markanläggning	1 215 632	
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	1 215 632
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 091 790	147 091 790
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 287 370	-5 029 896
Markanläggning	-30 391	0
	-6 317 761	-5 029 896
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 257 474	-1 257 474
Årets avskrivningar markanläggning	-60 782	-30 391
	-1 318 256	-1 287 865
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 636 017	-6 317 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	139 455 773	140 774 029
Varav		
Byggnader	118 202 562	119 460 036
Mark	20 128 752	20 128 752
Markanläggning	1 124 460	1 185 241



Not 9 Andelar i koncernbolag

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Andelar i koncernbolag	56 569 791	56 569 791
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 569 791	56 569 791
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början		
Andelar i koncernbolag	-56 569 791	- 56 569 791
	-56 569 791	-56 569 791
Årets nedskrivning		
Andelar i koncernbolag	0	0
	0	0
Summa nedskrivning vid årets slut	-56 569 791	-56 569 791
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org. nr. / Säte	Antal andelar	%	Redovisat värde
Linköping Integrationen 9 AB, 559084-1150	500	100	0
Linköping Integrationen 10 AB, 559084-1168	500	100	0
			0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 736	12 428
Förutbetalda driftkostnader	2 338	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 103	87 605
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 178	100 033



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 422 880	35 518 160
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	–95 280	–9 555 280
Långfristig skuld vid årets slut	35 327 600	25 962 880

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,12%	2026-12-30	3 538 160,00	0,00	75 280,00	3 462 880,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-12-30	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2026-10-30	1 980 000,00	0,00	20 000,00	1 960 000,00
STADSHYPOTEK	3,28%	2027-12-30	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2028-12-30	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,31%	2029-12-30	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
Summa			35 518 160,00	0,00	95 280,00	35 422 880,00

*Senast kända räntesatser

Under kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Lånet har slutbetalningsdag mer än ett år framåt och redovisas som långfristig skuld. Faktiskt amortering på föreningens lån uppgår till 95 280kr/år.

Not 12 Skulder till medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemslån	381 521	0
Skuld vid årets slut	381 521	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	21 665	6 749
Upplupna elkostnader	6 820	7 626
Upplupna vattenavgifter	5 941	5 347
Upplupna värmekostnader	21 292	22 823
Upplupna kostnader för renhållning	47	0
Upplupna revisionsarvoden	35 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 537	159 788
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	266 302	222 334

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 200 000	61 200 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsens underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Anders Gustafsson

Anette Alsteryd

Isabell Härdelin

Björn Konradsen

Victoria Johansson

Bengt Lundqvist

Sam Issa

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

KPMG AB
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557547848510

Document

Årsredovisning Södra Boulevarden 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-05-27 09:31:35 CEST (+0200) by Oscar Dahlberg (OD)

Finalised on 2025-06-02 13:08:49 CEST (+0200)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Anders Gustafsson (AG)

anders.k.gustafsson@bahnhof.se

+46730435605



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS GUSTAFSSON"

Signed 2025-05-27 09:42:18 CEST (+0200)

Björn Konradsen (BK)

konradsen67@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN KONRADSEN"

Signed 2025-05-29 18:14:11 CEST (+0200)

Anette Alsteryd (AA)

anette.alsteryd@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANETTE ALSTERYD"

Signed 2025-05-30 10:06:01 CEST (+0200)

Victoria Johansson (VJ)

a.victoria.johansson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "VICTORIA JOHANSSON"

Signed 2025-05-29 18:14:32 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557547848510

Isabell Hårdelin (IH)
isabell@hardelin.se
+46733304757



The name returned by Swedish BankID was "Isabell Catharina Hårdelin"
Signed 2025-05-27 19:53:18 CEST (+0200)

Bengt Lundqvist (BL)
benik.lundqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Johan Georg Lundqvist"
Signed 2025-05-27 09:45:13 CEST (+0200)

Sam Issa (SI)
sam@issa.se
+46762075487



The name returned by Swedish BankID was "Sam Issa"
Signed 2025-05-30 17:01:30 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
daniel.onell@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Daniel Kenneth Önell"
Signed 2025-06-02 13:08:49 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Boulevarden, org. nr 769633-9220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Boulevarden för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Boulevarden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Kenneth Önell

Auktoriserad revisor

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-06-02 11:23:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.