

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Södra Boulevarden  
Org nr: 769633-9220





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Boulevarden  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 252% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 352 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 168 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. Byggnaderna är uppförda under 2017 och 2018. Fastigheten Integrationen 10 har adressen Johannes Magnus väg 32-34 och fastigheten Integrationen 9 har adressen Lärdomsgatan 1 och Johannes Magnus väg 28-30 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Lokaler

2

Total bostadsarea\* 2 360 m<sup>2</sup>

Total lokalarea\* 82 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 100 329 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 600 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

\*Fel yta tidigare år

## 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 93 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen har ännu inte upprättat någon underhållsplan, men ligger dock i planeringen att upprätta en till nästkommande räkenskapsår.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sam Issa	Ordförande	2023
Anette Dirkhammar	Sekreterare	2023
Kristoffer Hägglund	Ledamot (Avgått under året)	2023
Mats Wengelin	Ledamot	2023
Christer Nordlander	Ledamot	2023
Johan Halldin	Ledamot	2023
David Bergvall	Ledamot	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023

## Valberedning

	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Anette Dirkhammar	Stämman
Johan Alsteryd	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under rådande omständigheter på världsmarknaden har elpriset och räntorna höjts markant under året, vilket resulterar i ökade kostnader för föreningen. Styrelsen följer dock händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera påverkan på föreningens verksamhet.

## Medlemsinformation

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10% från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

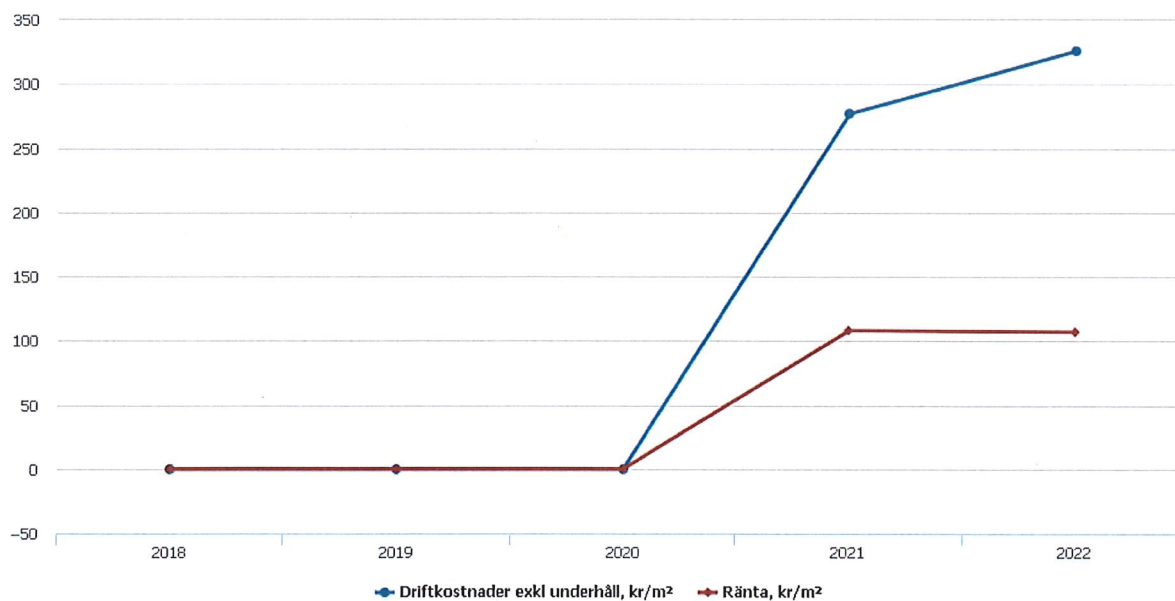
Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 539	1 546	1 602	620	-
Resultat efter finansiella poster	-1 184	235	-3 078	-6 407	-4 294
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> ***	38	0	-	-	-
Balansomslutning	144 524	143 376	145 700	176 043	-
Soliditet %	75	76	75	58	-5
Likviditet % inklusive*	27	24	-	-	-
Likviditet % exklusive*	277	252	-	-	-
Årsavgift för bostäder, kr/m <sup>2</sup> i snitt	630****	662	621	267	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup> **	326	277	-	-	-
Ränta, kr/m <sup>2</sup> ***	107	108	-	-	-
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> ****	38	0	-	-	-
Lån, kr/m <sup>2</sup>	14 584	14 496	14 528	14 666	-

\* Nytt nyckeltal för i år med exklusive & inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår

\*\* Tidigare nyckeltal med fördelning av värme, vatten & el per kvm är nu inkluderade i driftkostnader exkl. underhåll

\*\*\*Nytt nyckeltal för i år där enbart föregående år omräknats för att få ett jämförelsetal

\*\*\*\*Nyckeltalet är lägre då tidigare BOA även innehöll LOA



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 530 000	0	-2 394 533	235 332
Disposition enl. årsstämmobeslut			235 332	-235 332
Reservering underhållsfond		92 960	-92 960	
Årets resultat				-1 184 433
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 530 000</b>	<b>92 960</b>	<b>-2 252 161</b>	<b>-1 184 433</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 252 161
Årets resultat	-1 184 433
<b>Summa</b>	<b>-3 436 594</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	92 960
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Att balansera i ny räkning i kr	-3 529 554
<b>Summa</b>	<b>-3 436 594</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 538 856	1 545 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 814	1 467 961
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 670 670</b>	<b>3 013 748</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-795 118	-675 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 122	-342 589
Personalkostnader	Not 6	-111 510	-69 436
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 352 054	-1 352 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 592 804</b>	<b>-2 439 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-922 134</b>	<b>574 021</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	-76 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 428	-262 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-262 299</b>	<b>-338 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 184 433</b>	<b>235 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 184 433</b>	<b>235 332</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 8	189 162	283 742
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>189 162</b>	<b>283 742</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	140 846 262	142 103 736
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	1 215 632	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 061 894</b>	<b>142 103 736</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 11	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>142 251 056</b>	<b>142 387 478</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 230	1 886
Övriga fordringar		148 059	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	91 003	13 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>246 292</b>	<b>15 685</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 026 862	972 932
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 026 862</b>	<b>972 932</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 273 155</b>	<b>988 617</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>144 524 211</b>	<b>143 376 095</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	111 530 000	111 530 000	
Fond för yttre underhåll	92 960	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>111 622 960</b>	<b>111 530 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 252 161	-2 394 533	
Årets resultat	-1 184 433	235 332	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 436 594</b>	<b>-2 159 201</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>108 186 366</b>	<b>109 370 799</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 018 160	29 924 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 018 160</b>	<b>29 924 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 595 280	3 764 000
Leverantörsskulder		393 844	82 804
Skatteskulder		5 690	54 400
Övriga skulder		146 896	96 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	177 975	83 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 319 685</b>	<b>4 080 576</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>144 524 211</b>	<b>143 376 095</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 487 448	1 538 856
Årsavgifter, lokaler*	51 408	0
Elavgifter	0	6 940
Öres-och kronutjämning	0**	-9
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 538 856</b>	<b>1 545 787</b>

\*Föregående år låg lokaler under bostäder

\*\*Öres-och kronutjämning är för räkenskapsåret och kommande räkenskapsår redovisad under not 3, "rörelsens sidointäkter & korrigeringar".

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pantförskrivning- och överlåtelseavgifter	17 635	11 332
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	114 184*	1 440 593**
Försäkringsersättningar	0	16 036
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>131 814</b>	<b>1 467 961</b>

\*Andrahandsuthyrningar & fordran på skatteverket

\*\*Ersättning förlikning, nedskrivningar av fordringar/skulder till entreprenörer

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-92 781	-87 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-5 690	-54 400*
Samfällighetsavgifter**	-60 469	0
Försäkringspremier	-31 956	-20 887
Kabel- och digital-TV	-11 456	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 911	0
Serviceavtal	-12 027	0
Obligatoriska besiktningar (Hiss)	-91 720	-15 927
Vatten	-63 424	-66 871
Fastighetsel	-123 147	-77 917
Övriga driftskostnader	0	-127 765
Uppvärmning	-150 571	-145 410
Förvaltningsarvode drift	-79 318	-32 910
Förvaltningsarvode städning	-69 648	-46 422
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-795 118</b>	<b>-675 648</b>

\*Felaktigt taxeringsunderlag under tidigare år har lett till felaktig betalning av skatt. Detta kommer betalas tillbaka under kommande räkenskapsår och har i nuvarande räkenskapsår redovisats som fordran respektive intäkt.

\*\*Redovisades under övriga externa kostnader föregående år

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-176 972	-78 888
Data	0	-2 216
Arvode, yrkesrevisorer	-22 857	-18 938
Övriga förvaltningskostnader	-10 144	-15 359
Kreditupplysningar	-2 390	-816
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 184	0
Konsultarvoden	-57 966	-173 113
Bankkostnader	-2 450	-3 819
Övriga externa kostnader	-38 160*	-49 440**
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-334 122</b>	<b>-342 589</b>

\*Bilpool

\*\*Samfällighetsavgift

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-47 952	-23 763
Sammanträdesarvoden	-38 794	0
Sociala kostnader	-24 764	-45 673
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-111 510</b>	<b>-69 436</b>

CW

**Not 8 Immateriella anläggningstillgångar**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Parkeringsrättigheter	472 902	472 902
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>472 902</b>	<b>472 902</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Parkeringsrättigheter	-189 160	- 94 580
	<b>-189 160</b>	<b>-94 580</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning parkeringsrättigheter	-94 580	-94 580
	<b>-94 580</b>	<b>-94 580</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-283 740</b>	<b>-189 160</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>189 162</b>	<b>283 742</b>
<b>Varav</b>		
Parkeringsrättigheter	189 162	283 742

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	125 747 406	125 747 406
Mark	20 128 752	20 128 752
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>145 876 158</b>	<b>145 876 158</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 772 422	-2 514 948
	<b>-3 772 422</b>	<b>-2 514 948</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 257 474	-1 257 474
	<b>-1 257 474</b>	<b>-1 257 474</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 029 896</b>	<b>-3 772 422</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>140 846 262</b>	<b>142 103 736</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	120 717 510	121 974 984
Mark	20 128 752	20 128 752

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningar vid årets början	0	0
Årets anskaffningar*	1 215 632	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 215 632</b>	<b>0</b>

\* Pågående markarbeten och arbeten kring brand- och tillgänglighetsåtgärder

**Not 11 Andelar i koncernbolag**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Andelar i koncernbolag	56 569 791	56 569 791
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 569 791</b>	<b>56 569 791</b>

**Akkumulerade nedskrivningar**

Vid årets början

Andelar i koncernbolag	-56 569 791	- 56 493 791
	-56 569 791	-56 493 791

**Årets nedskrivning**

Andelar i koncernbolag	0	-76 000
	0	-76 000

**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
			<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 756	10 443
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 247	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 348*
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>91 003</b>	<b>13 791</b>

\*Digitala tjänster (Loopia & boka tvättid)

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	35 613 440	33 688 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-95 280	-75 280
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 500 000	-3 688 720
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 018 160</b>	<b>29 924 720</b>

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	3 688 720,00	0,00	75 280,00	3 613 440,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2023-12-30	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2024-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2024-12-30	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2025-12-30	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
<b>Summa</b>			<b>33 688 720,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>75 280,00</b>	<b>35 613 440,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 1 lån som ska villkorsändras. Denna redovisas som kortfristiga enligt RevU18 men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 95 280 kr årligen.

Lån som förfaller senare än 5 år uppgår till 7 500 000 kr

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna elkostnader	20 978	12 435
Upplupna vattenavgifter	4 729	5 085
Upplupna värmekostnader	23 541	21 832
Upplupna revisionsarvoden	22 207	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 520	1 908
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>177 975</b>	<b>83 260</b>

## Not Ställda säkerheter

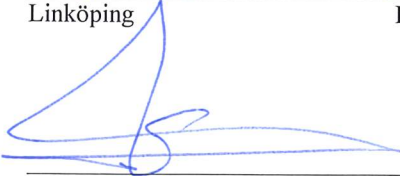
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	61 200 000	61 200 000

Styrelsens underskrifter

2023-06-14

Linköping

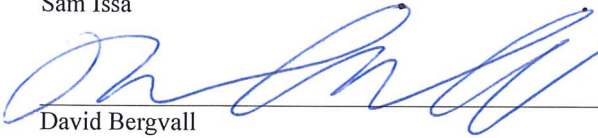
Datum



Sam Issa



Anette Dirksammar



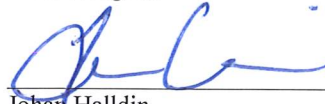
David Bergvall

Mats Wengelin

Mats Wengelin



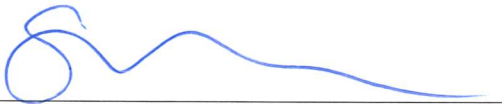
Christer Nordlander



Johan Halldin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-14

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Boulevarden  
Org. nr. 769633-9220

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 mitt 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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse ska avges senast tre veckor före stämman. Detta har inte skett på grund av sent avlämnad årsredovisning vilket föranleder anmärkning.

Norrköping den

14 juni 2023

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# Brf Södra Boulevarden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Södra Boulevarden i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

