

Årsredovisning

för

Södra Brf i Varberg

749600-1004

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Södra Brf i Varberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1946-12-14

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-09 och nuvarande stadgar 2017-08-10.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Föreningen äger fastigheten Igladammen 2 i Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i två våningar, totalt åtta stycken bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 448 kvm.

Samtliga bostadsrätter var vid utgången upplåtna.

Lägenhetsfördelning:

8 st 3 rum och kök à 56 kvm bostadsyta.

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2025-12-31.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Protector försäkring ASA inkl. en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är ansluten till Varbergs Energi fjärrvärmenät.

Fastighetens tekniska status

Ingen underhållsplan finns upprättad och ingen avsättning har gjorts.

OVK utförd under 2019.

Energideklaration utförd under 2020.

Större installationer och reparationer utförda över åren;

1987 Fasadrenovering och tilläggsisolering samt fönsterbyte.
2003 Installation av fjärrvärme
2006 Omläggning av taket
2008 Installation bredband
2009 Relining av avloppsstammar
2016 Balkongbygge samt ny stenläggning framför entréerna.
2018 Byte av vattenledningar i källaren
2019 Installation av solceller
) 2020 Byte av vattenledning till anslutningspunkt i gatan
2022 Byte av hängrännor på taket och stuprör för vattenavrinning

) *Inkomstskatt*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. BRF beskattas för föreningens ränteintäkter med en skattsats om 20,6 %. Ränteintäkter som är avkastning från föreningens fastighetsförvaltning är ej skattepliktig.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1948. Föreningen erlägger hel fastighetsavgift baserat på antal lägenheter.

Styrelse

) Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-26 haft följande sammansättning:

) Karl-Erik Åkesson	Ledamot, Ordförande
Pia Johansson	Ledamot
Mona Markinhuhta	Ledamot
) Adam Johansson	Ledamot, Sekreterare
Gun Wiman	Ledamot, avgångt 2022-11-03

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

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma samt ett konstituerande möte.

Styrelse arvode utgår ej.



Revisorer

Boris Gabrielsson
Björn Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022, fått tillbaka ingående moms avseende installation av solcellsanläggning 2019-2020 om 45 012 kr, dessa har inte påverkat resultatet, dock minskat posten byggnad i balansräkningen, då man tidigare har aktiverat denna post.

Det har historiskt sett gjorts avskrivningar i motsvarande grad som man har amorterat på föreningens lån, vilket inte är förenligt med god redovisningssed samt gällande regelverk. Byggnader bedöms i gällande regelverk ha en livslängd på 100 år, då fastigheten har åsatts värdeår 1948, bedömer vi att man bör skriva av bokfört värde på resterande 27 år, från och med 2022. Detta påverkar resultatet negativt, dock ej kassaflödet i föreningen.

Under året har ett byte av hängrännor och stuprör gjorts för bättre vattenavrinning till en kostnad om ca 209 000 kr.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 1 st. överlåtelser skett (fg år 0 st).



Antal medlemmar i föreningen är 10 st (fg år 10 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	529	485	485
Resultat efter finansiella poster	-117	134	-97
Årsavgift per kvm boyta (kr)	1 107	1 050	1 050
Lån per kvm (tkr)	8 189	8 379	8 568
Energikostnad per kvm (kr)	219	221	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	2	2
Fastighetens belåningsgrad (%)	93	91	91
Soliditet (%)	8,9	11,3	8,3
Sparande per kvm boyta (kr)	77	489	-33

I årsavgifter räknas inte driftskostnad som debiteras medlem.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 360	26 234	0	319 163	134 136	488 893
Reservering fond för yttre underhåll				0		0
Disposition av föregående års resultat:				134 136	-134 136	0
Årets resultat					-117 053	-117 053
Belopp vid årets utgång	9 360	26 234	0	453 299	-117 053	371 840

A/ ⁹³  
M

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	453 299
årets förlust	-117 053
	336 246
disponeras så att i ny räkning överföres	336 246
	336 246

) Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar samt kostnader för reparation och underhåll. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.
)

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

)

)

M
RS
M
R

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	528 707	485 239
Övriga rörelseintäkter		0	14 476
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		528 707	499 715
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-401 911	-188 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-151 470	-84 944
Summa rörelsekostnader		-553 381	-273 100
Rörelseresultat		-24 674	226 615
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 379	-92 479
Summa finansiella poster		-92 379	-92 479
Resultat efter finansiella poster		-117 053	134 136
Resultat före skatt		-117 053	134 136
Årets resultat		-117 053	134 136

AN
PS
M
R

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 360	9 360
Reservfond		26 234	26 234
Summa bundet eget kapital		35 594	35 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		453 299	319 163
Årets resultat		-117 053	134 136
Summa fritt eget kapital		336 246	453 299
Summa eget kapital		371 840	488 893
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	5, 7	3 583 787	3 668 731
Summa långfristiga skulder		3 583 787	3 668 731
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		
	5	84 944	84 944
Förskott från kunder		15 900	0
Leverantörsskulder		30 876	18 397
Övriga skulder		5 620	1 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 714	49 503
Summa kortfristiga skulder		209 054	154 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 164 681	4 312 396

AD PS M
HJR R

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-117 053	134 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	151 470	84 944
Betald skatt	6 543	-6 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	40 960	212 312
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 657	-356
Förändring av leverantörsskulder	12 479	3 635
Förändring av kortfristiga skulder	41 804	726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 586	216 317
Investeringsverksamheten		
Återbetalning moms Solcellsanläggning	45 012	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	45 012	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-84 944	-84 944
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 944	-84 944
Årets kassaflöde	39 654	131 373
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	163 808	32 435
Likvida medel vid årets slut	203 462	163 808

AA 95 W
Kop R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar - årets nyttjande av underhållsfond / total boyta

AD PS M
EJ

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	496 000	470 400
Försäljning El internt	10 225	6 913
Försäljning El Solceller	22 481	7 925
	528 706	485 238

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El för belysning	16 272	13 522
Värme	56 518	59 865
Vatten och avlopp	25 147	25 404
Städning och renhållning	18 733	18 012
Snöröjning	167	3 150
Reparation och underhåll av fastighet	208 998	15 334
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	12 152	11 672
Fastighetsförsäkringspremier	10 723	11 267
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	1 627	0
Datakommunikation	6 272	7 932
Kontorsmateriel	3 128	4 558
Övriga förvaltningskostnader	5 668	3 350
Redovisningstjänster	13 560	4 035
Ersättningar till revisor	15 000	5 625
Styrelsearvoden som inte är lön	6 062	0
Bankkostnader, bolagsverket etc	1 883	4 430
	401 910	188 156

AD 75
EBA DM

Not 4 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 232 906	5 232 906
Erhållet moms under 2022 avseend solcellsanläggning	-45 012	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 187 894	5 232 906
Ingående avskrivningar	-1 098 184	-1 013 240
Årets avskrivningar	-151 470	-84 944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 249 654	-1 098 184
) Utgående redovisat värde	3 938 240	4 134 722
Taxeringsvärden byggnader	4 006 000	3 375 000
Taxeringsvärden mark	2 280 000	1 920 000
)	6 286 000	5 295 000

Fram till och med 2021 har avskrivningar gjorts i takt med amortering på föreningens lån, vilket inte är förenligt med god redovisningssed och tillämpat regelverk. Normal avskrivningstakt på byggnad är 1 % per år, då byggnadens förväntade livslängd är 100 år. Föreningens värdeår är 1948, varför avskrivning görs på restvärde fördelat över kvarvarande 27 år.

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 089 000	4 089 000
	4 089 000	4 089 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 3 668 731 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
) Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 583 787	3 668 731
	3 583 787	3 668 731
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	84 994	84 994
	84 994	84 994


AJ
PS
M
D

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank 180-4			204 525	172 185
Swedbank 958-0	2,81	2025-09-25	309 031	322 615
Swedbank 081-2	4,34	2025-12-22	163 175	173 875
Swedbank 691-6	2,92	2024-09-25	110 000	115 000
Swedbank 247-6	2,39	2026-10-23	1 952 000	1 960 000
Swedbank 484-3	2,3	2029-03-23	930 000	950 000
) Swedbank - sammanlagt med 180-4 under 2022	1,55		3 668 731	3 753 675
) Kortfristig del av långfristig skuld			84 944	84 944

Varberg

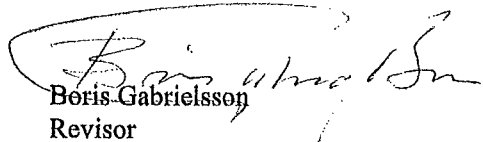

Karl-Erik Åkesson
Ordförande

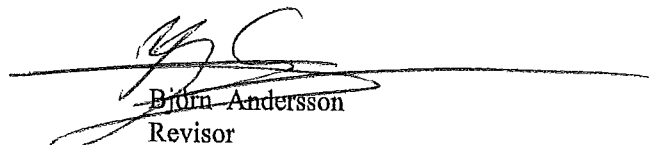

Pia Johansson


Mona Markinhuhta


Adam Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-02


Boris Gabrielsson
Revisor


Björn Andersson
Revisor



Revisionsberättelse

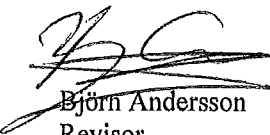
Till årsstämman i Södra Bostadsrättsförening i Varberg

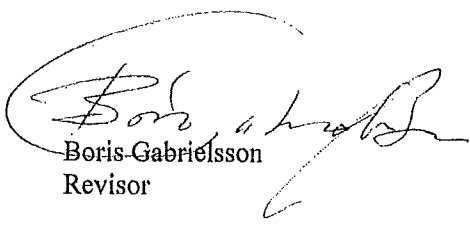
Org.nr. 749600-1004

-) Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Södra Bostadsrättsförening i Varberg för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.
-) Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

)
Varberg 2023-05-02

)

Björn Andersson
Revisor


Boris Gabriëlsson
Revisor