

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Söderläget Hills Villastad  
Org nr: 769631-4488





---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Arvode åt styrelsen och revisorer
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 19
- 18) Stämmans avslutande





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Kassaflödesanalys .....	9
Noter .....	10





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Söderläget Hills  
Villastad får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

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 har sitt säte i Mölndals kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-01-05.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-02.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr  
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Blixås 6 i Mölndals Kommun. Föreningens fastighet bebyggdes 2018-2019 av Veidekke Bostad AB. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 60 lägenheter med balkong eller uteplats. Dessutom finns 60 st p-platser. Fastighetens adress är Splintvedsgatan 2,4,6,8,10.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Balltorp GA:4 och sammfälligheten Mölndal Balltorp S:29

Fastigheten är fullvärdersförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Hills Utsikten

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
10	30	20	60

### Dessutom tillkommer

P-platser
60

Total bostadsarea 4 715m<sup>2</sup>



## 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 72tkr och planerat underhåll för 0.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021-12-15 och visar på ett underhållsbehov på 465 000kr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 99 kr/m<sup>2</sup>.

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>
Klas Sternhufvud	Ordförande	2024
Frida Stommel	Sekreterare	2023
Ulf Mortensen	Ledamot	2023
Andreas Utas	Ledamot	2024

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
My Do	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
BoRevision AB Arthur Kozak*	Extern revisor

\*Ordinarie revisor Arthur Kozak har avgått under 2022.

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Magnus Emilsson BoRevision AB	Extern revisor

### Valberedning

Mattias Bernson

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 20 % från 1 januari 2023.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 660 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 732	3 738	3 684	1 470	0
Årets resultat	-3 098	-2 680	-1 921	-805	0
Soliditet %	78	78	78	78	43
Kassalikviditet %	104	141	433	142	8 518
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	660	660	665	270	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	518	504	0	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	222	123	25	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 608	12 722	12 819	12 952	39 023

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	221 650 000	581 250	-3 306 390	-2 680 068
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 680 068	2 680 068
Reservering underhållsfond		465 000	-465 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-3 097 952
Vid årets slut	221 650 000	1 046 250	-6 451 458	-3 097 952

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 986 459
Årets resultat	-3 097 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-465 000
<b>Summa</b>	<b>-9 549 410</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 549 410**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 731 655	3 738 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 683	127 560
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 798 338</b>	<b>3 866 022</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 446 684	-2 378 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-563 146	-401 461
Personalkostnader	Not 6	-65 220	-115 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 252 623	-3 253 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 292 115</b>	<b>-6 327 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 493 777</b>	<b>-2 529 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-568 828	-396 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-568 617</b>	<b>-396 931</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 097 952</b>	<b>-2 680 069</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 097 952</b>	<b>-2 680 069</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	272 591 980	275 844 605
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>272 591 980</b>	<b>275 844 605</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>272 591 980</b>	<b>275 844 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 510	30
Övriga fordringar		1 040	1 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	277 826	293 877
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>285 376</b>	<b>294 935</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	660 069	1 040 594
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>660 069</b>	<b>1 040 594</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>979 740</b>	<b>1 335 529</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>273 537 425</b>	<b>277 180 133</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		221 650 000	221 650 000
Fond för yttre underhåll		1 046 250	581 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>222 696 250</b>	<b>222 231 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 451 459	-3 306 390
Årets resultat		-3 097 952	-2 680 068
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 549 410</b>	<b>-5 986 459</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>213 146 840</b>	<b>216 244 791</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 924 000	59 985 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 924 000</b>	<b>59 985 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	39 521 000	0
Leverantörsskulder		105 951	155 503
Skatteskulder		35 558	0
Övriga skulder	Not 13	2 395	71 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	801 681	723 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 466 585</b>	<b>950 343</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>273 537 425</b>	<b>277 180 134</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 097 952	-2 680 069
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	3 252 623	3 253 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>154 672</b>	<b>573 169</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	9 559	-140 691
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-4 757	632 677
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 802</b>	<b>491 986</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	0	-786 863
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-786 863</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-540 000	-459 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-540 000</b>	<b>-459 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-380 525</b>	<b>-180 708</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 040 597</b>	<b>1 221 302</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>660 069</b>	<b>1 040 594</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Komponent	Andel % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning % år 1
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>1,39</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>		<b>20</b>	

Markvärdet 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	3 116 160	3 116 160
Hyrer, lokaler	86 400	86 400
Hyrer, p-platser	332 670	325 746
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 400	-40 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 840	-4 848
Vattenavgifter	58 302	80 973
Elavgifter	183 363	174 231
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 731 655</b>	<b>3 738 462</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	23 605	23 076
Fakturerade kostnader	22 648	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
Övriga rörelseintäkter	20 436	104 490
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>66 683</b>	<b>127 560</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-72 247	-146 971
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 558	-216 800
Samfällighetsavgifter	-158 076	-106 392
Försäkringspremier	-132 174	-107 999
Kabel- och digital-TV	-184 054	-147 585
Serviceavtal	-27 049	-66 189
Obligatoriska besiktningar	-9 787	-42 708
Bevakningskostnader	-1 500	-1 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-104 413	-26 479
Snö- och halkbekämpning	-86 417	-117 311
Förbrukningsinventarier	-1 026	-9 242
Vatten	-156 924	-190 601
Fastighetsel	-1 167 921	-860 371
Uppvärmning	9 778	2 460
Sophantering och återvinning	-218 598	-178 107
Förvaltningsarvode drift	-100 719	-162 824
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 446 684</b>	<b>-2 378 618</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-14 212	0
Förvaltningsarvode administration	-448 296	-333 425
IT-kostnader	-7 848	-10 636
Arvode, yrkesrevisor	-35 000	-8 375
Övriga försäljningskostnader	-24 750	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 277	-17 321
Kreditupplysningar	-1 053	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 238	-25 466
Köpta tjänster	-4 471	-4 598
Bankkostnader	-200	-240
Övriga externa kostnader	-800	-1 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-563 146</b>	<b>-401 461</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-42 314	-68 930
Sammanträdesarvoden	-9 660	-29 036
Sociala kostnader	-13 246	-17 877
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 220</b>	<b>-115 843</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 252 623	-3 253 238
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 252 623</b>	<b>-3 253 238</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-568 466	-390 586
Övriga räntekostnader	-362	-6 370
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-568 828</b>	<b>-396 956</b>





**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	231 171 242	231 171 242
Mark	51 880 000	51 880 000
Laddboxar	786 863	0
	<b>283 666 863</b>	<b>279 490</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddboxar	0	786 863
	<b>283 666 863</b>	<b>283 666 863</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 782 300	-4 569 020
Laddboxar	-39 958	0
	<b>-7 822 258</b>	<b>-4 569 020</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning Byggnader	-3 213 280	-3 213 280
Årets avskrivning Laddboxar	-39 343	-39 958
	<b>-3 252 623</b>	<b>-3 253 238</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 074 882</b>	<b>-7 822 258</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>272 591 980</b>	<b>275 844 605</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	220 175 661	223 388 942
Mark	51 708 758	51 708 758
Laddboxar	707 561	746 905
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>117 040 000</b>	<b>98 580 000</b>
<i>varav byggnader</i>	97 000 000	75 000 000
<i>varav mark</i>	20 040 000	23 580 000



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 599	100 974
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 887	177 494
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 331	15 409
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 009	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>277 826</b>	<b>293 877</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	660 069	1 040 594
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>660 069</b>	<b>1 040 594</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	59 445 000	59 985 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 521 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 924 000</b>	<b>59 985 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,32%	2022-05-19	20 086 000,00	-19 978 000,00	108 000,00	0,00
NORDEA	0,11%	2022-06-10	19 759 000,00	-19 651 000,00	108 000,00	0,00
NORDEA	2,67%	2023-05-19	0,00	19 978 000,00	108 000,00	19 870 000,00
NORDEA	2,84%	2023-06-12	0,00	19 651 000,00	108 000,00	19 543 000,00
NORDEA	0,85%	2024-05-22	20 140 000,00	0,00	108 000,00	20 032 000,00
<b>Summa</b>			<b>59 985 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>540 000,00</b>	<b>59 445 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 19 870 000 kr (Nordea) och lån om 19 543 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 13 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	2 395	38 398
Skuld sociala avgifter och skatter	0	32 244
Clearing	0	393
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 395</b>	<b>71 035</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	101 131	20 160
Upplupna driftskostnader	0	62 464
Upplupna elkostnader	214 924	182 977
Upplupna vattenavgifter	48 554	38 516
Upplupna kostnader för renhållning	57 684	52 235
Upplupna revisionsarvoden	17 499	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 882	97 269
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 007	270 185
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>801 681</b>	<b>723 805</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	110 000 000	110 000 000

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.





## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Klas Sternhufvud

\_\_\_\_\_  
Mortensen Ulf

\_\_\_\_\_  
Frida Stommel

\_\_\_\_\_  
Andreas Utas

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Borevision AB

\_\_\_\_\_  
Magnus Emilsson  
Extern revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Söderläget Hills Villastad, org.nr. 769631-4488

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Söderläget Hills Villastad för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Söderläget Hills Villastad för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturen 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."

## Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2023-05-22 11:10:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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, fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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.

## 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 skuldyngd 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.

---

# Brf Söderläget Hills Villastad

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Söderläget Hills Villastad i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860