

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Sofia Södra

769638-2568



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofia Södra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-12-30.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening. Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande. Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och för lokaler.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten nedan. Lagfart erhöles 10 mars 2023.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kiwin 1	2021	Stockholm

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kiwin 1. Föreningen har 172 bostadsrätter, total boarea 12 760 kvm och fyra lokaler med en total lokalarea om 212 kvm. Föreningen disponerar över 37 vanliga parkeringsplatser i garage, 14 platser försedda med laddbox för elbilar, 12 platser i del av dubbelparkering, 4 hcp-platser (varav 2 med laddbox och 2 med motorvärmarruttag) samt 3 platser avsedda för föreningens poolbilar (med laddbox).

Föreningen har ännu ingen aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egen-utvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav. Certifikat för föreningens fastighet erhöles 19 februari 2024.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelseförråd, utrymmen för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en terrass i trapphus 5. Solceller på tak ger tillskott av el till fastigheten.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggningen Mjärden ga:1 som avser sopsug. Mjärden ga:1 förvaltas av Sopsug i Hammarby samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Servitut avseende gång- och cykelväg samt linspänd belysning belastar fastigheten.

Föreningens lokaler

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning i gatuplan med adress Tegelviksgatan 16 och 20 samt Nackagatan 7 och 17.

Hyresgäst	Lokaltyp	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Majana Health Concept AB	Skönhetsklirik	33	2026-09-30
Nya MK-floristen	Blomsterbutik	59	2026-12-31
Vakant	Vakant	94	
Dahlgren & Mejner Teknikkonsult AB	Kontor	26	2026-09-30

Styrelsen arbetar med att hitta hyresgäst till vakant lokal.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende uthyrning av lokaler.

Föreningen beräknar att under 2024 erhålla 1 672 338 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 12 oktober 2025, två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 1 september 2022, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket 19 november 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 september 2021. Nytt tillstånd erhöles den 2 september 2022.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 777 kr/m² respektive 65 kr/m³. Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån individuell mätning och debitering av faktisk förbrukning av varmvatten. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 88 949 kr/m². Höjning av årsavgifter har skett med 25% fr.o.m. januari 2024.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 22 november 2023.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 13 oktober 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade enligt ekonomisk plan den 31 december 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	1 344 870 000	Insatser	671 954 000
Likviditetsreserv	10 000	Upplåtelseavgifter	467 926 000
		Lån	205 000 000
Totalt	1 344 880 000		1 344 880 000

Styrelsens sammansättning

Styrelsen hade vid räkenskapsårets utgång följande sammansättning:

Urban Lilja	Ordförande	fr.o.m 2024-01-26, ledamot fr.o.m. 2023-06-27
Christina Sandell	Styrelseledamot	
Göran Olsson	Styrelseledamot	1)
Hans-Olov Möller	Styrelseledamot	1)
Åsa Lennmor	Styrelseledamot	och ordförande t.o.m. 2024-01-26
Shevin Tunc	Suppleant	
Håkan Thelenius	Suppleant	

Tannaz Memarchi och Lisa Blixt valdes till suppleanter vid stämman 2023-06-27 varav Lisa Blixt avgick 2023-12-02 och Tannaz Memarchi avgick 2024-02-01.

1) Utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Peter Schmid, sammankallande
Annika Isaksson
Martin Regnér

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 november 2020.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Matz Ekman Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 108 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond

I september 2021 var Riksbankens styrränta 0,00% och den dåvarande styrelsen antog en kalkylränta om 2,80%. Världsläget och den ökade inflationen medförde att styrelsen reviderade den ekonomiska planen i september 2022. Riksbankens styrränta hade höjts till 0,75% och styrelsen antog en kalkylränta om 3,35%. Konsekvensen blev att styrelsen varslade om en avgiftshöjning med 331-746 kr/månad, beroende av lägenhetsstorlek.

Beslut togs dock av JM att fram till övertagandet den 1 januari 2024 skulle avgifterna vara desamma som angavs i den ursprungliga planen från september 2021.

Styrelsen budget för 2024 medförde att avgifterna behövde höjas med ytterligare 25%. Båda avgiftshöjningarna trädde i kraft den 1 januari 2024.

Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 65 kr/m³ inkl moms.

Övrigt

En revers om 70 000 000 kr tecknades mellan föreningen och JM AB den 2 januari 2023 och löstes den 21 april 2023,

Byggnadskreditivet förlängdes tills slutfinansiering med Stadshypotek skedde den 23 oktober 2023.

Avräkning har skett 2023-12-31.

Utöver vad som framgår i förvaltningsberättelsens övriga delar, har det inte skett några väsentliga händelser eller beslut under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2023. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplättna vid årets slut. Det har under året skett 45 överlåtelse.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 227 st. Tillkommande medlemmar under året var 67 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 294 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023
Nettoomsättning	*
Resultat efter fin. poster	389 821
Soliditet, %	84
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 066
Skuldsättning per kvm, bostadsrätter och lokaler	15 803
Sparande per kvm	30
Energikostnad per kvm	*
Räntekänslighet	*

*) Nyckeltal för 2023 speglar inte ett normalt verksamhetsår. Nyckeltal för tidigare räkenskapsår och vissa nyckeltal för 2023 har inte lämnats då styrelsen anser att dessa nyckeltal inte visar relevant information för föreningens ekonomi.

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS			2023-12-31
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	60 547 000	-	611 407 000	671 954 000
Upplåtelseavgifter	0	-	467 926 000	467 926 000
Årets resultat	0	0	389 821	389 821
Eget kapital	60 547 000	0	1 079 722 821	1 140 269 821

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	389 821
Totalt	389 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	83 163
Balanseras i ny räkning	306 658
	389 821

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Övriga rörelseintäkter		389 821	0
Summa rörelseintäkter		389 821	0
RÖRELSERESULTAT		389 821	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		389 821	0
ÅRETS RESULTAT		389 821	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	3, 11	1 344 870 000	0
Pågående nyanläggningar	4	0	784 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 344 870 000	784 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		1 344 870 000	784 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5	5 579 705	8 884 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	213 095	0
Kund- och avgiftsfordringar		95 001	0
Summa kortfristiga fordringar		5 887 801	8 884 771
Kassa och bank			
Kassa och bank		393 654	5 095 009
Summa kassa och bank		393 654	5 095 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		6 281 455	13 979 780
SUMMA TILLGÅNGAR			
		1 351 151 455	797 979 780

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 139 880 000	60 547 000
Summa bundet eget kapital		1 139 880 000	60 547 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		389 821	0
Summa fritt eget kapital		389 821	0
SUMMA EGET KAPITAL		1 140 269 821	60 547 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 11	203 565 000	0
Summa långfristiga skulder		203 565 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	7, 11	0	737 432 780
Skulder till kreditinstitut	8	1 435 000	0
Leverantörsskulder		1 672 338	0
Övriga kortfristiga skulder	9	1 150 384	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	3 058 912	0
Summa kortfristiga skulder		7 316 634	737 432 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 351 151 455	797 979 780

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	389 821	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	389 821	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	389 821	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 931 014	-5 591 871
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 881 634	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 202 469	-5 591 871
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-560 870 000	-34 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-560 870 000	-34 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 079 333 000	47 907 000
Upptagna lån	639 787 062	24 068 679
Amortering av lån	-1 172 219 842	-39 908 207
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	546 900 220	32 067 472
ÅRETS KASSAFLÖDE	-767 311	-7 524 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 095 009	12 619 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 327 698	5 095 009

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofia Södra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 6 551 083 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider kommer att tillämpas (avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Intäkt från entreprenör	389 821	0
Summa	389 821	0

Avser intäkter enligt avtal med entreprenören. Enligt avtal ersätter entreprenören föreningen för amortering och fondavsättning under en period from t.o.m. avräkningsdagen 31 december 2023.

NOT 3, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering	1 344 870 000	0
Summa	1 344 870 000	0
Årets avskrivning	0	0
Andel mark	840 503 641	0

NOT 4, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	784 000 000	750 000 000
Inköp	560 870 000	34 000 000
Omklassificering	-1 344 870 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	784 000 000

NOT 5, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran entreprenör	0	8 884 771
Momsfordran	1 645 661	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	3 934 044	0
Summa	5 579 705	8 884 771

NOT 6, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Samfällighet	55 827	0
Kabel-TV	131 527	0
Försäkringspremier	6 141	0
Vatten	19 600	0
Summa	213 095	0

NOT 7, BYGGNADSKREDITIV, UTNYTTJAD DEL

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	737 432 780
Summa	0	737 432 780

Byggnadskreditivet redovisades som kortfristig skuld 2022 då avräkning mot entreprenören beräknades ske under 2023. Beviljad kredit uppgick till 750 000 000 kr.

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	4,82 %	51 250 000	0
Stadshypotek	2026-10-30	4,67 %	51 250 000	0
Stadshypotek	2027-10-30	4,64 %	51 250 000	0
Stadshypotek	2028-10-30	4,62 %	51 250 000	0
Summa			205 000 000	0

Enligt villkorsbilagor och engagemangsbesked från Stadshypotek inträffar villkorsändringsdag och slutbetalningsdag vid respektive tidpunkt för respektive lån i tabellen ovan.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som avtalats att ske under nästa räkenskapsår.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 197 825 000 kr.

NOT 9, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till Entreprenör	1 150 384	0
Summa	1 150 384	0

NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Utgiftsräntor	1 788 412	0
Styrelsearvode	10 816	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 398	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 216 141	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145	0
Beräknat revisionsarvode	40 000	0
Summa	3 058 912	0

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	205 000 000	205 000 000

NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Höjning av årsavgifter har skett med 25% fr.o.m. 1 januari 2024.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Urban Lilja
Ordförande, Styrelseledamot

Christina Sandell
Styrelseledamot

Göran Olsson
Styrelseledamot

Hans-Olov Möller
Styrelseledamot

Åsa Lenmor
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 09:09

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 06.05.2024 07:45

DOCUMENT ID:

rkVK0JIMR

ENVELOPE ID:

H1fF0kizA-rkVK0JIMR

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Sofia Södr.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ÅSA LENNMOR asa.lennmor@fylgia.se	Signed Authenticated	06.05.2024 07:51 06.05.2024 07:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/13) IP: 158.174.23.18
Göran Ove Olsson goran.olsson@mrbostadsratt.se	Signed Authenticated	06.05.2024 09:59 06.05.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/20) IP: 217.69.150.134
CHRISTINA SANDELL chrissan.sandell@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 10:12 06.05.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/21) IP: 95.193.131.222
URBAN LILJA urban.lilja@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:41 06.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/14) IP: 78.73.112.71
HANS-OLOV MÖLLER hansolov.moller@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2024 17:01 06.05.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/02/12) IP: 95.193.139.19
Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 09:09 06.05.2024 23:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som jag avlämnade den 5 maj 2024

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sofia Södra
org.nr 769638-2568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sofia Södra för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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*. 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.

Övriga upplysningar

Jag avlämnade den 5 maj 2024 en revisionsberättelse baserad på en årsredovisning som signerats av styrelsen 2-3 maj 2024. Denna årsredovisning visade sig innehålla felaktigheter. En ny årsredovisning har upprättats och signerats av styrelsen 6-7 maj 2024 varför denna revisionsberättelse ersätter den tidigare avlämnade revisionsberättelsen.

Skälet till denna nya revisionsberättelse är felaktigheter i den version av årsredovisning om föreningens förvaltare lagt upp för elektronisk signering och som styrelsen hade hunnit signera.

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti

för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller

- förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sofia Södra för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed Mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna

bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 09:10

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 07.05.2024 14:12

DOCUMENT ID:

SJWMRC9PGR

ENVELOPE ID:

rkeW0cqvfC-SJWMRC9PGR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Sofia Södra.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	08.05.2024 09:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	08.05.2024 09:09	Low	IP: 185.176.246.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed