

Årsredovisning 2023

Brf Södra Nova

769631-7234



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Nova

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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------------|
| Krokslätt 33:10 | 2018 | Göteborgs kommun |

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 3 821 kvm och 3 lokaler om 323 kvm. Byggnadernas totalyta är 4144 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Kristina Stenvall | Ordförande |
| Erik Edlund | Styrelseledamot |
| Håkan Johansson | Styrelseledamot |
| Kolbiha, Nick | Styrelseledamot |
| Niklas Karlsson | Styrelseledamot |

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Susanne Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Riksbyggen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Krokslätt GA 18, med en andel på 12.8%.

Samfälligheten förvaltar garageport Sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Arbete med bildande av gemensamhetsanläggning pågår. Gäller gården och de delar av garaget som förvaltas av JM.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut att höja avgiften med 15% från 1 januari 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Förändringar i avtal

Bredablick är ny teknisk förvaltare

Övriga uppgifter

Installation av infrastruktur för laddboxar i garaget.

En av våra lokalhyresgäster, Godisdjungeln har överlämnat sin verksamhet till ny ägare

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 151 920 | 3 916 053 | 3 814 654 | 3 677 151 |
| Resultat efter fin. poster | 19 390 | 28 456 | 82 185 | 420 256 |
| Soliditet (%) | 79 | 79 | 79 | 79 |
| Yttre fond | 565 683 | 420 678 | 314 178 | 314 178 |
| Taxeringsvärde | 129 290 000 | 129 290 000 | 114 693 000 | 114 693 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 767 | 722 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 70,0 | 69,8 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 14 320 | 14 576 | 14 852 | 15 059 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 13 203 | 13 440 | 13 694 | 15 059 |
| Sparande per kvm totalyta | 303 | 306 | 328 | 439 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 27 | 38 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 55 | 54 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 32 | 29 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta | 114 | 121 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,12 | 1,43 | 1,35 | 1,52 |
| Räntekänslighet (%) | 18,68 | 20,18 | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 71 809 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 130 168 000 | - | - | 130 168 000 |
| Upplåtelseavgifter | 86 767 000 | - | - | 86 767 000 |
| Fond, yttre underhåll | 420 678 | - | 145 005 | 565 683 |
| Balanserat resultat | 270 846 | 28 456 | -145 005 | 154 296 |
| Årets resultat | 28 456 | -28 456 | 19 390 | 19 390 |
| Eget kapital | 217 654 979 | 0 | 19 390 | 217 674 369 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 154 296 |
| Årets resultat | 19 390 |
| Totalt | 173 686 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 366 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 192 314 |
| | 173 686 |

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 | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 151 920 | 3 916 053 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 31 036 | 38 203 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 182 957 | 3 954 256 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 456 147 | -1 603 088 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -179 343 | -160 501 |
| Personalkostnader | 9 | -126 981 | -119 249 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 237 740 | -1 238 239 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 000 211 | -3 121 076 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 182 745 | 833 179 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 366 | 267 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -1 168 721 | -804 991 |
| Summa finansiella poster | | -1 163 356 | -804 724 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 19 390 | 28 456 |
| ÅRETS RESULTAT | | 19 390 | 28 456 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 270 744 304 | 271 982 044 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 270 744 304 | 271 982 044 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 270 744 304 | 271 982 044 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 7 941 | 57 409 |
| Övriga fordringar | 12 | 78 977 | 35 770 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 121 866 | 169 681 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 208 784 | 262 860 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 788 580 | 2 185 535 |
| Summa kassa och bank | | 3 788 580 | 2 185 535 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 997 364 | 2 448 395 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 274 741 668 | 274 430 439 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 216 935 000 | 216 935 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 565 683 | 420 678 |
| Summa bundet eget kapital | | 217 500 683 | 217 355 678 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 154 296 | 270 846 |
| Årets resultat | | 19 390 | 28 456 |
| Summa fritt eget kapital | | 173 686 | 299 301 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 217 674 369 | 217 654 979 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 17 910 000 | 55 055 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 910 000 | 55 055 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 36 805 000 | 640 000 |
| Leverantörsskulder | | 169 169 | 86 943 |
| Skatteskulder | | 125 800 | 119 830 |
| Övriga kortfristiga skulder | 15 | 1 570 771 | 40 735 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 486 559 | 832 952 |
| Summa kortfristiga skulder | | 39 157 299 | 1 720 460 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 274 741 668 | 274 430 439 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början | 2 185 535 | 1 877 367 |
| Resultat efter finansiella poster | 19 390 | 28 456 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 1 237 740 | 1 238 239 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 257 130 | 1 266 695 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 54 076 | 65 293 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 271 839 | 31 180 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 2 583 045 | 1 363 168 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -980 000 | -1 055 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -980 000 | -1 055 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 603 045 | 308 168 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 3 788 580 | 2 185 535 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Nova 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

Anläggningstillgångar

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 tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 694 336 | 2 505 081 |
| Hysesintäkter, lokaler | 775 544 | 705 769 |
| Hysesintäkter, p-platser | 402 380 | 427 180 |
| Årsavgifter Kabel-TV/Bredband | 167 200 | 165 440 |
| Årsavgifter Vatten | 73 976 | 87 102 |
| El | 2 923 | 0 |
| Övriga intäkter | 35 561 | 25 481 |
| Summa | 4 151 920 | 3 916 053 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Övrig intäkt 2 | 0 | 38 204 |
| Öres- och kronutjämning | 2 | -1 |
| Elprisstöd | 31 034 | 0 |
| Summa | 31 036 | 38 203 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 215 084 | 304 655 |
| Besiktning och service | 155 793 | 137 774 |
| Städning | 12 748 | 0 |
| Snöskottning | 0 | 80 396 |
| Summa | 383 625 | 522 824 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 0 | 29 293 |
| Bostäder | 2 086 | 0 |
| Lokaler | 10 961 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 65 712 | 2 306 |
| Ventilation | 8 715 | 1 600 |
| El | 0 | 3 487 |
| Hissar | 22 908 | 31 081 |
| Summa | 110 383 | 67 766 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 112 864 | 157 358 |
| Uppvärmning | 229 568 | 224 458 |
| Vatten | 130 623 | 119 461 |
| Sophämtning | 2 558 | 9 169 |
| Summa | 475 613 | 510 446 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 37 583 | 33 132 |
| Bredband | 164 260 | 151 318 |
| Samfällighet | 221 783 | 254 701 |
| Fastighetsskatt | 62 900 | 62 900 |
| Summa | 486 526 | 502 051 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 16 632 | 5 782 |
| Övriga förvaltningskostnader | 49 608 | 39 565 |
| Juridiska kostnader | 0 | 11 129 |
| Revisionsarvoden | 18 212 | 17 350 |
| Ekonomisk förvaltning | 94 892 | 86 674 |
| Summa | 179 343 | 160 501 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 105 000 | 96 600 |
| Sociala avgifter | 21 981 | 22 649 |
| Summa | 126 981 | 119 249 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 167 649 | 804 385 |
| Övriga räntekostnader | 1 072 | 606 |
| Summa | 1 168 721 | 804 991 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 276 935 000 | 276 935 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 276 935 000 | 276 935 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 952 956 | -3 714 717 |
| Årets avskrivning | -1 237 740 | -1 238 239 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 190 696 | -4 952 956 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 270 744 304 | 271 982 044 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>128 346 305</i> | <i>128 346 305</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 95 953 000 | 95 953 000 |
| Taxeringsvärde mark | 33 337 000 | 33 337 000 |
| Summa | 129 290 000 | 129 290 000 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 75 457 | 690 |
| Övriga fordringar | 3 520 | 10 706 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 24 374 |
| Summa | 78 977 | 35 770 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 69 760 | 44 826 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 48 142 |
| Försäkringspremier | 9 729 | 8 378 |
| Vatten | 15 000 | 14 947 |
| Bredband | 27 377 | 27 377 |
| Förvaltning | 0 | 26 011 |
| Summa | 121 866 | 169 681 |

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2024-10-28 | 1,99 % | 18 255 000 | 18 555 000 |
| Stadshypotek | 2024-10-30 | 0,48 % | 18 210 000 | 18 550 000 |
| Stadshypotek | 2025-10-30 | 3,75 % | 18 250 000 | 18 590 000 |
| Summa | | | 54 715 000 | 55 695 000 |
| Varav kortfristig del | | | 36 805 000 | 640 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 815 000 kr.

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 planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, ÖVRIGA SKULDER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| Övriga skulder | -29 232 | 0 |
| Momsskuld | -42 482 | -42 068 |
| Avr ekonomisk förvaltning | -1 517 | 1 333 |
| Investeringsmoms | -1 497 540 | 0 |
| Summa | -1 570 771 | -40 735 |

Investeringsmomsen på 1 497 540 gäller retroaktivt avdrag för lokal 1-3 då byggaren begärt jämkning.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 571 | 101 041 |
| El | 13 057 | 22 120 |
| Uppvärmning | 33 741 | 31 860 |
| Utgiftsräntor | 130 649 | 139 025 |
| Vatten | 11 937 | 10 000 |
| Löner | 122 000 | 105 700 |
| Sociala avgifter | 38 332 | 33 211 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 113 019 | 366 742 |
| Beräknat revisionsarvode | 23 253 | 23 253 |
| Summa | 486 559 | 832 952 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 60 000 000 | 60 000 000 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut att höja avgiften med 15% från 1 januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Erik Edlund
Styrelseledamot

Håkan Johansson
Styrelseledamot

Kolbiha, Nick
Styrelseledamot

Kristina Stenvall
Ordförande

Niklas Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Susanne Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2024 06:20

SENT BY OWNER:

Malin Marveggio · 10.03.2024 13:36

DOCUMENT ID:

HylwwYmjaT

ENVELOPE ID:

HkwwYQITT-HylwwYmjaT

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Nova, 769631-7234 - Ej undertecknad årsredovisning 2023-2.pdf

18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Lars Håkan Johansson hajo0822@fridautbildning.se | Signed Authenticated | 10.03.2024 13:38 10.03.2024 13:37 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1949/08/22) IP: 94.234.98.243 |
| 2. ERIK EDLUND erik@utmana.eu | Signed Authenticated | 11.03.2024 11:29 11.03.2024 11:29 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1986/04/03) IP: 31.15.32.102 |
| 3. Nick Ciavash Kolbiha nick.kolbiha@gmail.com | Signed Authenticated | 11.03.2024 13:57 11.03.2024 13:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1978/08/29) IP: 95.194.209.183 |
| 4. Niklas Emil Karlsson niklasemilkarlsson1@gmail.com | Signed Authenticated | 11.03.2024 16:23 11.03.2024 16:22 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1994/08/02) IP: 104.28.45.54 |
| 5. KRISTINA STENVALL stenvallk@gmail.com | Signed Authenticated | 13.03.2024 14:58 10.03.2024 16:47 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1954/03/15) IP: 95.194.209.183 |
| 6. SUSANNE ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se | Signed Authenticated | 17.03.2024 06:20 14.03.2024 07:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1969/06/17) IP: 158.174.125.18 |

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Nova, org.nr. 769631-7234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Nova 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.

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 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 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Nova för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

SUSANNE ANDERSSON

BoRevision

Serienummer: 19690617xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-03-17 05:23:56 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>