

# Årsredovisning 2022

Brf Södersol

769606-9306



Simpleko

y

Am  
R  
M

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SÖDERSOL

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL:              | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 9     |
| Balansräkning          | 10    |
| Kassaflödesanalys      | 12    |
| Noter                  | 13    |

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

y

zk  
an  
du

## 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.

4

W

W

A

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-03-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-26. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-06.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Metspöet 15 i Stockholms kommun. Fastighetens förvärvades 2009-07-07 och består av ett flerbostadshus på adress Rutger Fuchsgatan 9-11. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1979.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 2 423 kvm och 3 lokaler om 684 kvm.

Lägenhetsfördelning:

54 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

Föreningen har 3 uthyrda lokaler och är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Tomträttsavtal

finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är 321 200kr per år.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

u

An  
Ru

Styrelsens sammansättning

|                |            |
|----------------|------------|
| Antonia Norlén | Ordförande |
| Sara Walker    | Ledamot    |
| Johan Köhn     | Ledamot    |
| Mona Bruhammar | Suppleant  |
| Terry Fredin   | Suppleant  |

Valberedning

Valberedningen består av Terry Fredin och Johan Köhn

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Mats Lehtipalo, Adeco.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

|           |   |
|-----------|---|
| 2021      | Ny tvättmaskin  |
| 2021      | OVK   |
| 2020      | Målning av korridorer och trapphus samt byte av armaturer |
| 2019      | Asbestsanering & golvläggning                             |
| 2018      | Montage av bulldämpande glas                              |
| 2018      | Fasadrenovering   |
| 2016      | Renovering av hissar                                      |
| 2016      | Stamspolning  |
| 2016      | Bokningssystem tvättstuga                                 |
| 2016      | Iordningställande av gemensam takterrass                  |
| 2016      | Underhåll förskola  |
| 2016      | Skadedjurssanering  |
| 2015      | Ventilation, förskolan                                    |
| 2015      | Byte UC   |
| 2013      | Byte av frånluftsfläkt                                    |
| 2013      | Renovering balkonger                                      |
| 2013/2012 | Ombyggnad takfot  |
| 2010      | Tvättstuga  |
| 2010      | Säkerhetsdörrar   |

4

M J W

2010 Målning/renovering fönster  
2010 El

Planerade underhåll

2023 Fönsterrenovering  
2024 Löpande underhåll

Underhållsplan

har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 25 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Etcon Fastighetsteknik AB  
Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 är sämre än resultatet för 2021 och beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2022 har varit kostnaden för fjärrvärme och den har minskat jämfört med 2021. Däremot har kostnad för el, sophantering och vatten/avlopp ökat under året. Även föreningens räntekostnader har ökat något under året.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Utförda åtgärder

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört nedan åtgärder:

- Större cykelrum gjordes iordning
- Hyreslägenhet totalrenoverades till försäljning

Övriga uppgifter

Vi aviserade om avgiftshöjning 2023, en höjning med 10%. För hyresgästerna en höjning med 2,4%

u

An M  
an

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 3 177 126   | 3 140 697   | 3 130 227   | 3 103 947   |
| Resultat efter fin. poster            | -486 252    | 27 735      | -42 717     | -987 621    |
| Soliditet, %                          | 74          | 74          | 74          | 74          |
| Yttre fond                            | 594 829     | 293 629     | 246 470     | 979 600     |
| Taxeringsvärde                        | 129 600 000 | 100 400 000 | 100 400 000 | 100 400 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 423       | 2 423       | 2 423       | 2 423       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 723         | 723         | 723         | 723         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 7 405       | 7 415       | 7 424       | 7 429       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,56        | 1,47        | 1,61        | 2,22        |
| Belåningsgrad, %                      | 26,91       | 26,78       | 26,65       | 26,50       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2021-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 53 193 816        | -                             | -                        | 53 193 816        |
| Upplåtelseavgifter    | 6 664 708         | -                             | -                        | 6 664 708         |
| Fond, yttre underhåll | 293 629           | -                             | 301 200                  | 594 829           |
| Balanserat resultat   | -6 204 994        | 27 735                        | -301 200                 | -6 478 459        |
| Årets resultat        | 27 735            | -27 735                       | -486 252                 | -486 252          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>53 974 894</b> | <b>0</b>                      | <b>-486 252</b>          | <b>53 488 643</b> |

u

An  
R

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 478 459        |
| Årets resultat      | -486 252          |
| Totalt              | <u>-6 964 710</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 190 000                  |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -186 766                 |
| Balanseras i ny räkning              | -6 967 944               |
|                                      | <u><u>-6 964 710</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

4

An  
PW



# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 3 177 126                  | 3 140 697                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | -9                         | 0                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 177 117</b>           | <b>3 140 697</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -2 609 217                 | -2 109 892                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -247 589                   | -215 395                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -90 675                    | -90 679                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -435 076                   | -431 207                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 382 557</b>          | <b>-2 847 173</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-205 441</b>            | <b>293 524</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 20                         | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -280 831                   | -265 789                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-280 811</b>            | <b>-265 789</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-486 252</b>            | <b>27 735</b>              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-486 252</b>            | <b>27 735</b>              |

4

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 66 667 419        | 67 089 411        |
| Inventarier och installationer                | 11  | 123 404           | 68 210            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>66 790 823</b> | <b>67 157 621</b> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>66 790 823</b> | <b>67 157 621</b> |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 20 022            | 15 214            |
| Övriga fordringar                             | 12  | 84                | 16 489            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 211 508           | 202 974           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>231 614</b>    | <b>234 677</b>    |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 5 271 780         | 5 434 091         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>5 271 780</b>  | <b>5 434 091</b>  |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>5 503 394</b>  | <b>5 668 768</b>  |
| <br>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>72 294 217</b> | <b>72 826 389</b> |

4

4  
4

# Balansräkning

|  | Not    | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 59 858 524        | 59 858 524        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 594 829           | 293 629           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>60 453 353</b> | <b>60 152 153</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 478 459        | -6 204 994        |
| Årets resultat                               |        | -486 252          | 27 735            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-6 964 710</b> | <b>-6 177 259</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>53 488 643</b> | <b>53 974 894</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 12 000 000        | 11 942 169        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>12 000 000</b> | <b>11 942 169</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 5 942 166         | 6 024 518         |
| Leverantörsskulder                           |        | 177 920           | 255 836           |
| Skatteskulder                                |        | 26 106            | 19 978            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 38 871            | 42 548            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 620 510           | 566 445           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 805 574</b>  | <b>6 909 325</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>72 294 217</b> | <b>72 826 389</b> |

u

Am JK  
BW

## Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>5 434 091</b>           | <b>4 646 301</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -486 252                   | 27 735                     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 435 076                    | 431 207                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>-51 176</b>             | <b>458 942</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 3 063                      | 265 683                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -21 400                    | 147 633                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-69 512</b>             | <b>872 258</b>             |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -68 278                    | -61 821                    |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-68 278</b>             | <b>-61 821</b>             |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -24 521                    | -22 647                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-24 521</b>             | <b>-22 647</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-162 311</b>            | <b>787 790</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>5 271 780</b>           | <b>5 434 091</b>           |

M

An M  
ow

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Södersol har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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                 | 0,5 %    |
| Fastighetsförbättringar | 0,5-10 % |
| Inventarier             | 10 %     |
| Installationer          | 10 %     |

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

u

Ar M R

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt               | 158 743          | 138 600          |
| Hysesintäkter, bostäder       | 120 107          | 136 488          |
| Hysesintäkter, lokaler        | 1 192 060        | 1 163 028        |
| Årsavgifter, bostäder         | 1 684 284        | 1 684 284        |
| Övriga intäkter               | 21 923           | 18 297           |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 177 117</b> | <b>3 140 697</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>         | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---|----------------|----------------|
| Besiktning och service                  | 21 514         | 12 987         |
| Fastighetsskötsel                       | 76 748         | 68 924         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 9 732          | 91 200         |
| Snöskottning                            | 39 903         | 50 394         |
| Städning                                | 62 763         | 64 175         |
| Trädgårdsarbete                         | 7 488          | 0              |
| Övrigt                                  | 3 201          | 1 851          |
| <b>Summa</b>                            | <b>221 349</b> | <b>289 531</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer               | 315 813        | 167 657        |
| Underhåll                  | 341 547        | 0              |
| <b>Summa</b>               | <b>657 360</b> | <b>167 657</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 124 628        | 87 539         |
| Sophämtning                        | 129 253        | 101 771        |
| Uppvärmning                        | 503 244        | 533 189        |
| Vatten                             | 114 607        | 105 445        |
| <b>Summa</b>                       | <b>871 733</b> | <b>827 944</b> |

4

AM  
R

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 95 094         | 88 099         |
| Fastighetsskatt                      | 280 811        | 254 671        |
| Kabel-tv/bredband                    | 161 671        | 160 790        |
| Tomträttsavgälder                    | 321 200        | 321 200        |
| <b>Summa</b>                         | <b>858 776</b> | <b>824 760</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Bankkostnader                          | 3 923          | 8 572          |
| Ekonomisk förvaltning                  | 140 980        | 138 096        |
| Förbrukningsmaterial                   | 8 054          | 2 440          |
| Konsultkostnader                       | 17 619         | 3 526          |
| Revisionsarvoden                       | 35 230         | 34 048         |
| Serviceavgift branschorg.              | 6 760          | 6 690          |
| Övriga förvaltningskostnader           | 35 023         | 22 023         |
| <b>Summa</b>                           | <b>247 589</b> | <b>215 395</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 21 675        | 21 679        |
| Styrelsearvoden                 | 69 000        | 69 000        |
| <b>Summa</b>                    | <b>90 675</b> | <b>90 679</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 280 689        | 265 015        |
| Övriga räntekostnader                                    | 142            | 774            |
| <b>Summa</b>   | <b>280 831</b> | <b>265 789</b> |

*M*

*An du M*

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 70 769 794               | 70 769 794               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>70 769 794</u>        | <u>70 769 794</u>        |
| Ingående ackumulerad avskrivning              | -3 680 383               | -3 258 391               |
| Årets avskrivning                             | -421 992                 | -421 992                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-4 102 375</u>        | <u>-3 680 383</u>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><b>66 667 419</b></u> | <u><b>67 089 411</b></u> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 44 600 000               | 39 000 000               |
| Taxeringsvärde mark                           | 85 000 000               | 61 400 000               |
| <b>Summa</b>                                  | <b>129 600 000</b>       | <b>100 400 000</b>       |
| <b>Not 11, Inventarier och installationer</b> |                          |                          |
|   | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 145 854                  | 84 033                   |
| Inköp   | 68 278                   | 61 821                   |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>214 132</u>           | <u>145 854</u>           |
| Ingående ackumulerad avskrivning              | -77 644                  | -68 429                  |
| Avskrivningar                                 | -13 084                  | -9 215                   |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-90 728</u>           | <u>-77 644</u>           |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><b>123 404</b></u>    | <u><b>68 210</b></u>     |
| <b>Not 12, Övriga fordringar</b>              |                          |                          |
|   | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Skattekonto                                   | 84                       | 16 489                   |
| <b>Summa</b>                                  | <b>84</b>                | <b>16 489</b>            |

14

22  
Am SW



| <b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier  | 40 229            | 38 134            |
| Förvaltning   | 37 445            | 35 245            |
| Kabel-tv/bredband   | 42 824            | 40 224            |
| Tomträtt  | 80 300            | 80 300            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 10 710            | 9 071             |
| <b>Summa</b>  | <b>211 508</b>    | <b>202 974</b>    |

| <b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b> | <b>Villkorsändringsdag</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Skuld</b>      | <b>Skuld</b>      |
|--|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|  |                            |                  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| SBAB                                       | 2025-04-16                 | 2,22 %           | 6 000 000         | 6 000 000         |
| SBAB                                       | 2024-05-10                 | 1,59 %           | 6 000 000         | 6 000 000         |
| SBAB                                       | 2023-05-09                 | 0,97 %           | 5 942 166         | 5 966 687         |
| <b>Summa</b>                               |                            |                  | <b>17 942 166</b> | <b>17 966 687</b> |
| <i>Varav kortfristig del</i>               |                            |                  | <i>5 942 166</i>  | <i>6 024 518</i>  |

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| <b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 35 000            | 35 000            |
| El  | 19 602            | 14 014            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 446 337           | 408 566           |
| Sophantering  | 22 935            | 0                 |
| Uppvärmning   | 75 398            | 76 027            |
| Vatten  | 21 238            | 17 619            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 0                 | 15 219            |
| <b>Summa</b>  | <b>620 510</b>    | <b>566 445</b>    |

| <b>Not 16, Ställda säkerheter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 24 000 000        | 24 000 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>24 000 000</b> | <b>24 000 000</b> |

Stockholm, 2023 - 05 - 09

Ort och datum

Antonia Norlén

Antonia Norlén  
Ordförande

Johan Köhn

Johan Köhn  
Ledamot

Sara Walker

Sara Walker  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 10

Mats Lehtipalo

Adeco  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

Mats Lehtipalo

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södersol

Org.nr. 769606-9306

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södersol för år 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". 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 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 upphöra med 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 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:

4

- 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.

my

## **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 Brf Södersol för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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.

### ***Revisorers 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 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.

Stockholmden

10/5-2023.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far