



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

BRF SÖDERS HJÄRTA

# Årsredovisning 2023



HJXdGyYMR-SJVuG1FGA

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta**  
769610-9003

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-13
Noter till resultaträkning	13-14
Noter till balansräkning	14-16
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta registrerades den 11 maj 2004 hos Patent-och Registreringsverket och förvärvade den 3 oktober 2005 fastigheten Fatbursholmen 27.

Styrelsens säte är Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken.

Underhållsplan är under utarbetande.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Fatbursholmen 27 med adresserna Siargatan 9-11, Magnus Ladulåsgatan 46 och Åsögatan 85. Fastighetens areal är 1.409 kvm. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Byggnaden uppfördes 1965 och genomgick en betydande renovering 1999 då stammar byttes, nya elstigar och 3-fas drogs in. Åtgärder därefter är bland andra

2023

OVK med åtgärder

Snörasskydd

Stolar i trapphus

Avtalsenliga besiktningar/underhåll

2022

Renovering av samtliga balkonger

Förstärkning av terrassräcken

Stamspolning

2021

Nya pumpar i undercentralen

Bygglovshandlingar för balkongrenoveringen inlämnade

Gallergrindar längst upp i trapphusen

2020

Åtgärdat port, brunnar och oljeavskiljare i garage

Påbörjat teknisk besiktning av balkongplattor

Utfört besiktning av fasad

2019

Nytt torkskåp i andra tvättstugan

Åtgärdat balkongplattor Siargatan

Ny energisnål belysning i tvättstugorna

2018

Nytt torkskåp i ena tvättstugan

Ny energisnål belysning i garaget

Fönstermålning samtliga fönster i lokalerna på bottenvåning  
 OVK  
 2017  
 Ny fläkt Magnus Ladulåsgatan  
 Radonmätning  
 Stamspolning

2015  
 Nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna

2013-15  
 Relining och byte av skadade rör

2013  
 Nytt tak Magnus Ladulåsgatan

2012  
 Målning av trapphus

2011  
 Garagegolv och hissar genomgick större renoveringar

Fastigheten har också genomgått diverse renoveringsarbeten efter en brand 2013.

### **Bostadsrättslägenheter**

Fastigheten inrymmer 62 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, om totalt 4.004 kvm.

Lägenheternas antal och storlek fördelas enligt följande:

1 rokv 4 st  
 2 rokv 11 st  
 2 rok 26 st  
 3 rok 18 st  
 4 rok 3 st

Sex lägenheter har under året överlåtits genom försäljning.

### **Lokaler**

Föreningen har 3 lokaler om 1.355 kvm som upplåts med hyresrätt till företag.

CityMail	Manuell postsortering 1.059 m2 kontrakt till 2029
SBL Bilservice	Bilverkstad i garaget 229 m2 kontrakt till 2025
Administrativt Team	Kontor i gatuplan 67 m2 kontrakt till 2024
40Telia	Mast på tak 20 m2 samt arbetsyta tak kontrakt till 2033

### **Garage**

Fastigheten inrymmer 47 garageplatser i två plan varav 25 hyrs ut till boende, övriga till lokalhyresgäster. Samtliga platser är uthyrda och sju 9medlemmar står i kö för plats.

## Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023 i Synskadades riksförbunds lokal, Gotlandsgatan 44. 16 röstberättigade medlemmar var närvarande, ytterligare två via fullmakt. På stämman avhandlades stadgeenliga frågor såsom årsberättelse, ekonomi, val och motioner från medlemmarna.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

### Styrelseledamöter

Ingvar Elstig	Ordförande, vald till 2024
Johanna Schumacher	Vice ordförande, vald till 2024
Rune Bengtsson	Kassör, vald till 2024
Agneta Altino	Sekreterare, vald till 2024
Marcus Morfeldt	Ledamot, vald till 2024
Monica Larsson	Ledamot, vald till 2025

### Styrelsesuppleanter

Anna Dahlin	Vald till 2025
Elisabeth Lestapier	Vald till 2025
Julia Olofsson	Vald till 2024

### Revisorer

Joakim Häll, BoRevision AB, har anlåtats av föreningen i revisionsarbetet. Suppleant för honom är Jörgen Götehed, BoRevision AB. Till intern revisor valdes Lena Ahlberg.

### Valberedning

Katarina Cooper och Martina Engblom

## Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten, protokollspunkter 2015-3008. Vid styrelsemötena har protokoll förts med angivande av sakfrågan och vilket beslut som fattats.

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## Arvoden

Stämman 2023 beslöt att arvode till styrelsen skulle utgå med två prisbasbelopp under mandatperioden att fördelas inom styrelsen. Ett arvode på 0,1 prisbasbelopp utgår till internrevisorn. Halva arvodet för styrelsen betalades ut i december 2023. Resterande arvode för styrelse och revisorer betalas ut efter årsstämman 2024.

## Hemsida

På föreningens hemsida (<http://www.brfsodershjarta.se/>) postas regelbundet nyheter och information. På hemsidan finns också föreningens alla boenderegler och stadgar, regler för renovering samt instruktioner för att genomföra en felanmälan och kontakter till föreningens förvaltare och styrelse. Under fliken För boende finns även svar på vanliga frågor. Under fliken För mäklare och spekulanter finns den information som vanligtvis efterfrågas vid överlåtelser.

## Medlemsantal

Den 31 december 2023 hade föreningen 92 medlemmar.

## Föreningens förvaltning

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

Fastighetsägarna Stockholm AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och journservice
Fastighetsägarnas Städ	Städning
Elis Textil Service	Entrémattor
City Hiss	Service av hissar
Fortum Värme	Fjärrvärmeleverans
Remondis	Sophantering grovsoprummet
Plåt- & Byggkonsult J-E Svensson	Bevakning av tak för snö- och is röjning
Ellevio	Elleveranser
Stockholm Vatten	Vattenleverans
ACD Gruppen	Fläkt
Una portar	Garageport
Masab	pumpgrop etc
Södermalms Lås	Nyckeltillverkning
Trygg Hansa	Försäkringar
Tele2	Kabel-TV och bredband
IP Only	Fiber

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB.

## Fastighetssyn

Löpande under året ronderas fastigheten av styrelsen tillsammans med fastighetsskötare och fastighetsförvaltare från Fastighetsägarna. Bland annat inspekteras värmesystem, skalskydd, och vatten- och avloppssystem. Även andra relevanta experter, till exempel avseende brandskydd och fasader, kopplas in vid behov. Kontinuerlig skötsel av fastigheten minskar risken för oförutsedda och därmed dyrbara akutåtgärder.

## Gården

Innergården har under året sedanligt städats och underhållits under våren och hösten. Flertalet medlemmar deltog och det hela avslutades med trevlig grillning.

## Städ rond

Två gånger per år går städningen för hela fastigheten igenom i samarbete med Fastighetsägarna.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har även tecknat ansvarsförsäkring som fastighetsägare, rättsskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelse och revisorer.

## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Lokalhyror räknas årligen upp med index.

## Finansiering

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och lokalhyresgäster.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2023/24 till 28,5 miljoner kronor. Under 2023 amorterades lånen med 2 miljon kronor.

## Framtiden

I budgeten för 2024 har tagits hänsyn till ökade taxebundna kostnader (framför allt uppvärmning och el) samt höjda räntekostnader och styrelsen gör bedömningen att avgifterna inte behövde höjas inför 2024. Vi följer utvecklingen kontinuerligt och finner vi det nödvändigt kan avgifterna komma att justeras framöver men ambitionen är att så långt möjligt hålla avgifterna oförändrade.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att driva fastigheten på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt. Fastigheten underhålls löpande och hålls i gott skick för att därmed undvika stora och oförutsedda skador.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 482	6 395	6 266	6 293	4 378
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 355	-1 991	1 533	1 882	-1 013
Soliditet (%)	76,3	74,9	74,5	72,3	70,2

### Nyckeltal

Årsavgift kr/kvm totalyta	616
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 318
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 118
Sparande per kvm	459
Räntekänslighet (%)	12%
Energikostnad kr/kvm totalyta	255
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	38%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 913 015	16 971 493	837 430	114 829	2 799 581	-1 991 336
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Uttag ur fond				-51 150	51 150	
Förändring av fond för yttre underhåll			-627 630		627 630	
Balanseras i ny räkning					-1 991 336	1 991 336
Årets resultat						1 354 918
Belopp vid årets utgång	78 913 015	16 971 493	209 800	63 679	1 487 025	1 354 918



## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	1 487 025
Årets resultat	<u>1 354 918</u>
<b>Totalt</b>	<b>2 841 943</b>
Avsättning till yttre fond	209 800
Uttag ur yttre fond	-99 544
Balanseras i ny räkning	<u>2 731 687</u>
<b>Summa</b>	<b>2 841 943</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 482 465	6 395 322
Övriga rörelseintäkter	3	68 288	23 844
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 550 753</b>	<b>6 419 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 535 703	-6 990 946
Övriga externa kostnader	5	-40 554	-71 111
Personalkostnader och arvoden	6	-69 532	-126 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-925 752	-925 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 571 541</b>	<b>-8 114 320</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 979 212</b>	<b>-1 695 154</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 891	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 695	16 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 880	-312 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-624 294</b>	<b>-296 182</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 354 918</b>	<b>-1 991 336</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 354 918</b>	<b>-1 991 336</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 354 918</b>	<b>-1 991 336</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	125 926 149	126 851 901
Inventarier, maskiner och installationer	8	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>125 926 150</u>	<u>126 851 902</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>125 926 150</u>	<u>126 851 902</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	29 376
Övriga fordringar	9	1 575 150	2 678 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>120 382</u>	<u>104 727</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 695 532</u>	<u>2 812 643</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>11 197</u>	<u>11 033</u>
Summa kortfristiga placeringar		<u>11 197</u>	<u>11 033</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>2 074 888</u>	<u>665 154</u>
Summa kassa och bank		<u>2 074 888</u>	<u>665 154</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 781 617</u>	<u>3 488 830</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>129 707 767</u>	<u>130 340 732</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 884 508	95 884 508
Fond för yttre underhåll		209 800	837 430
Terassfond		68 906	114 829
Summa bundet eget kapital		96 163 214	96 836 767
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 487 025	2 799 581
Årets resultat		1 354 918	-1 991 336
Summa fritt eget kapital		2 841 943	808 245
<b>Summa eget kapital</b>		99 005 157	97 645 012
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	23 500 000	25 500 000
Leverantörsskulder		547 911	810 416
Skatteskulder		188 322	110 260
Övriga skulder		959 913	15 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	506 464	1 259 954
Summa kortfristiga skulder		25 702 610	27 695 720
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		129 707 767	130 340 732

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 979 212	-1 695 153
Avskrivningar	925 752	925 752
Erlagd ränta och ränteintäkter	-624 295	-296 183
	<u>2 280 669</u>	<u>-1 065 584</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 280 669</b>	<b>-1 065 584</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	29 376	-29 376
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-91 250	68 293
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-262 505	530 158
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	274 621	-861 326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 230 911</b>	<b>-1 357 835</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-2 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>230 911</b>	<b>-2 357 835</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 335 191</b>	<b>5 693 026</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 566 102</b>	<b>3 335 191</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämnden allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

##### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

### Redovisning av intäkter

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

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Plåtarbeten	5%	(5%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Inventarier	10%	(10%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, inkluderar värme och vatten	2 468 359	2 464 792
Hyror	4 000 754	3 912 037
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 151	12 504
Övriga hyresintäkter	3 201	5 989
	<b>6 482 465</b>	<b>6 395 322</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	67 472	-
Övrigt	816	23 844
Summa	<b>68 288</b>	<b>23 844</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	247 572	148 469
Städning	155 395	155 327
Tillsyn, besiktning, kontroller	152 501	76 786
Trädgårdsskötsel	4 317	2 749
Snöröjning	16 374	19 913
Reparationer	303 382	254 562
El	274 718	424 158
Uppvärmning	932 485	858 236
Vatten	159 901	112 405
Sophämtning	241 345	207 063
Försäkringspremie	142 558	126 970
Fastighetsavgift bostäder	98 518	94 178
Fastighetsskatt lokaler	418 000	418 000
Övriga fastighetskostnader	24 721	20 288
Kabel-tv/Bredband/IT	6 644	18 954
Förvaltningsarvode ekonomi	153 180	135 124
Panter och överlåtelser	8 531	13 588
Förvaltningsarvode teknik	70 144	107 494
Juridiska åtgärder	14 494	12 494
Övriga externa tjänster	11 379	9 930
	<u>3 436 159</u>	<u>3 216 688</u>
<b>Underhåll</b>		
Skyddsrum	-	78 290
Värme	-	36 125
Ventilation	28 000	-
Stamspolning	71 544	85 800
Balkonger	-	3 574 043
	<u>99 544</u>	<u>3 774 258</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b><u>3 535 703</u></b>	<b><u>6 990 946</u></b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	12 254	5 256
Konsultarvode	-	31 250
Besiktnings- och utredningskostnader	1 550	9 375
Revisionarvode	<u>26 750</u>	<u>25 230</u>
<b>Summa</b>	<b><u>40 554</u></b>	<b><u>71 111</u></b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	95 900
Sociala kostnader	<u>17 032</u>	<u>30 611</u>
	<b><u>69 532</u></b>	<b><u>126 511</u></b>

Föreningen har ingen anställd personal



## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 380 130	75 380 130
-Ombyggnad	8 374 262	8 374 262
-Mark	53 436 560	53 436 560
	<u>137 190 952</u>	<u>137 190 952</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 339 051	-9 413 299
-Årets avskrivning enligt plan	-925 752	-925 752
	<u>-11 264 803</u>	<u>-10 339 051</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>125 926 149</b>	<b>126 851 901</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	79 600 000	79 600 000
Mark	130 200 000	130 200 000
	<u>209 800 000</u>	<u>209 800 000</u>
Bostäder	168 000 000	168 000 000
Lokaler	41 800 000	41 800 000
	<u>209 800 000</u>	<u>209 800 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-225 872	-225 872
	<u>-225 872</u>	<u>-225 872</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	83 632	8 503
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 491 214	2 670 037
	<u>1 574 846</u>	<u>2 678 540</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	1 105 336	665 054
Swedbank	969 552	100
<b>Summa</b>	<b>2 074 888</b>	<b>665 154</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank		4,598%	14 000 000		14 000 000
Swedbank		4,534%	7 000 000		8 000 000
Swedbank		4,534%	2 500 000		3 500 000
Swedbank		0,970%	5 000 000		5 000 000
			<b>28 500 000</b>		<b>30 500 000</b>
Kortfristig del			-23 500 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och årsavgifter	358 770	971 365
Uppluna räntor	147 694	44 413
El och uppvärmning	-	180 000
Vatten	-	23 000
Avfall	-	26 000
Sociala avgifter	-	15 176
	<b>506 464</b>	<b>1 259 954</b>

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm den 2024 -

Ingvar Elstig

Johanna Schumacher

Rune Bengtsson

Monica Larsson

Agneta Altino

Marcus Morfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024 -

Joakim Häll  
Bovision i Sverige AB

Lena Ahlberg  
Internrevisor



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 17:05

SENT BY OWNER:

Åsa Davidsson • 08.05.2024 13:30

DOCUMENT ID:

SJVUG1FGA

ENVELOPE ID:

HJXdGYMR-SJVUG1FGA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Söders Hjärta.pdf

21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rune Bengtsson rune.bengtsson@prv.se	Signed Authenticated	08.05.2024 14:47 08.05.2024 14:32	Email Low	IP: 80.80.64.2 IP: 80.80.64.2
2. Jan Ingvar Elstig ingvar@elstig.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:54 08.05.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/30) IP: 217.213.82.17
3. Johanna Hanni Schumacher johanna@l-fashiongroup.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:57 08.05.2024 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/22) IP: 82.99.30.70
4. Monica Birgitta Larsson monicaxlarsson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:58 08.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/26) IP: 84.247.215.125
5. AGNETA ALTINO agneta.altino@hotmail.se	Signed Authenticated	08.05.2024 17:46 08.05.2024 17:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/06) IP: 213.89.208.45
6. Carl Marcus Daniel Morfeldt marcus.morfeldt@live.se	Signed Authenticated	08.05.2024 17:59 08.05.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/25) IP: 90.142.51.143
7. LENA BIRGITTA AHLBERG lenaahlberg50@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 18:58 08.05.2024 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/25) IP: 213.100.215.68
8. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	10.05.2024 17:05 10.05.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 4.245.118.122

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

## Custom events

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

---

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 BRF Söders Hjärta, org.nr. 769610-9003

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Söders Hjärta för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Söders Hjärta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lena Ahlberg  
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."

## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-10 15:20:33 UTC



## LENA BIRGITTA AHLBERG

Revisor

Serienummer: cdb46ef810ac6e[...]cb60c31ba475e

IP: 213.100.xxx.xxx

2024-05-10 17:36:45 UTC



Penneo dokumentnyckel: ESVEY-5JJIH-SD53H-M57Q5-TVY21-0NIDO

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>