

# Årsredovisning 2023

Brf Södra Sjöporten

769636-1026



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Sjöporten

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-20. Stadgar registrerades 2021-11-09 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Sjöporten 4    | 2022    | Malmö  |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 603 kvm och 1 lokal om 100 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Michaela Rohdin     | Ordförande             |
| Johan Göttrik Eklöf | Suppleant med tillgång |
| Anna Bengtsson      | Styrelseledamot        |
| Emelie Wilander     | Styrelseledamot        |
| Henric Lindau       | Styrelseledamot        |
| Stellan Klint       | Styrelseledamot        |
| Zarko Ilioski       | Styrelseledamot        |

### Valberedning

Ellinor Wetter  
Eva Korp

### Firmateckning

Firman tecknad av styrelsen, två i föreningen.

## Revisorer

Patrik Hansén      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-07. Val av extra styrelseledamot Henric .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning      Nabo

Teknisk förvaltning      Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Bindningstiden på ett av tre lån löpte under året ut och den nya räntan blev något högre (4,20%) och bundet på tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

### Förändringar i avtal

Avtal för fågelsanering har under året upprättats.

### Övriga uppgifter

Föreningen har i slutet av 2023 fått Sundprojekt AB som ny hyresgäst i lokalen på entréplan. Kontrakt löper i minst 24 månader.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------|
| Nettoomsättning                                    | 2 855 352  | -          | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -391 619   | -          | -    |
| Soliditet (%)                                      | 74         | 72         | -    |
| Yttre fond                                         | -          | -          | -    |
| Taxeringsvärde                                     | 88 050 000 | 27 070 000 | -    |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 970        | -          | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,0       | -          | -    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 14 394     | 14 510     | -    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 862     | 13 973     | -    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 234        | 0          | -    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 55         | -          | -    |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 68         | -          | -    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 40         | -          | -    |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 164        | -          | -    |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,77       | -          | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,83      | -          | -    |

**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 el och vatten (totalt 138 291 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.

## Upplysning vid förlust

Årsredovisning för 2023 visar negativt årets resultat som till större delen beror på avskrivningar, högre drifts och räntekostnader. För att ta igen det negativa resultatet har föreningen höjt avgifter. Under 2024 kommer föreningen att se över föreningens kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 108 445 000        | -                                            | 100 000                         | 108 545 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0                  | -                                            | -                               | 0                  |
| Balanserat resultat   | 0                  | 0                                            | -                               | 0                  |
| Årets resultat        | 0                  | 0                                            | -391 619                        | -391 619           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>108 445 000</b> | <b>0</b>                                     | <b>-291 619</b>                 | <b>108 153 381</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 0               |
| Årets resultat      | -391 619        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-391 619</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 135 000         |
| Balanseras i ny räkning              | -526 619        |
|                                      | <b>-391 619</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023              | 2022     |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|----------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |          |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 855 352         | 0        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 152 336           | 0        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 007 688</b>  | <b>0</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |          |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -774 805          | 0        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -112 055          | 0        |
| Personalkostnader                                 | 9          | -70 301           | 0        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 024 578        | 0        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 981 739</b> | <b>0</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 025 950</b>  | <b>0</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 390               | 0        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 417 958        | 0        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 417 568</b> | <b>0</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-391 619</b>   | <b>0</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-391 619</b>   | <b>0</b> |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                               | 11  | 145 140 422        | 146 165 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>145 140 422</b> | <b>146 165 000</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 12  | 30 000             | 30 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>30 000</b>      | <b>30 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>145 170 422</b> | <b>146 195 000</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 38 340             | 62 171             |
| Övriga fordringar                              | 13  | 51                 | 3 880 238          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 81 674             | 33 504             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>120 065</b>     | <b>3 975 913</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |     | 1 102 422          | 503 147            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 102 422</b>   | <b>503 147</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 222 487</b>   | <b>4 479 060</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>146 392 909</b> | <b>150 674 060</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 108 545 000        | 108 445 000        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>108 545 000</b> | <b>108 445 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -391 619           | 0                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-391 619</b>    | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>108 153 381</b> | <b>108 445 000</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 37 165 620         | 25 180 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>37 165 620</b>  | <b>25 180 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 302 190            | 12 590 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 45 573             | 2 170 490          |
| Skatteskulder                                |     | 150 320            | 129 820            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 253 782            | 1 753 933          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 322 043            | 404 817            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 073 908</b>   | <b>17 049 060</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>146 392 909</b> | <b>150 674 060</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023             | 2022                |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 025 950</b> | <b>0</b>            |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                     |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 024 578        | 0                   |
|                                                                                 | <b>2 050 528</b> | <b>0</b>            |
| Erhållen ränta                                                                  | 390              | 0                   |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 544 417       | 126 459             |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>506 500</b>   | <b>126 459</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                     |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 3 855 848        | -3 620 699          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -3 560 883       | -31 169 684         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>801 465</b>   | <b>-34 663 924</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -111 934 315        |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                               | 0                | -20 000             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-111 954 315</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                     |
| Bundet eget kapital                                                             | 100 000          | 108 445 000         |
| Uptagna lån                                                                     | 0                | 37 770 000          |
| Amortering av lån                                                               | -302 190         | 0                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-202 190</b>  | <b>146 215 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>599 275</b>   | <b>-403 239</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>503 147</b>   | <b>906 386</b>      |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 102 422</b> | <b>503 147</b>      |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Södra Sjöporten 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, el, kabel-tv, vatten och värme.

### 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: 120 år

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### 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    | 2 301 719        | 0        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 140 004          | 0        |
| Hysesintäkter, p-platser | 172 924          | 0        |
| Kabel-TV/Bredband        | 85 311           | 0        |
| Övriga intäkter          | 16 456           | 0        |
| Vatten                   | 42 442           | 0        |
| El                       | 96 496           | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>2 855 352</b> | <b>0</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023           | 2022     |
|-------------------------|----------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 2              | 0        |
| Övriga intäkter         | 152 334        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>152 336</b> | <b>0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023          | 2022     |
|------------------------|---------------|----------|
| Fastighetsskötsel      | 1 025         | 0        |
| Besiktning och service | 19 276        | 0        |
| Trädgårdsarbete        | 3 000         | 0        |
| Övrigt                 | 35 000        | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>58 301</b> | <b>0</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023         | 2022     |
|-------------------------|--------------|----------|
| Bostäder                | 1 025        | 0        |
| Dörrar och lås/porttele | 1 983        | 0        |
| VA                      | 1 500        | 0        |
| Hissar                  | 2 269        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>6 777</b> | <b>0</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022     |
|--------------|----------------|----------|
| Fastighetsel | 149 894        | 0        |
| Uppvärmning  | 184 659        | 0        |
| Vatten       | 108 562        | 0        |
| Sophämtning  | 45 019         | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>488 134</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022     |
|------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsförsäkringar | 40 381         | 0        |
| Bredband/Kabeltv       | 86 807         | 0        |
| Övrigt                 | 73 905         | 0        |
| Fastighetsskatt        | 20 500         | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>221 593</b> | <b>0</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022     |
|------------------------------|----------------|----------|
| Förbrukningsmaterial         | 667            | 0        |
| Övriga förvaltningskostnader | 40 918         | 0        |
| Revisionsarvoden             | 15 000         | 0        |
| Ekonomisk förvaltning        | 55 470         | 0        |
| <b>Summa</b>                 | <b>112 055</b> | <b>0</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023          | 2022     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden  | 53 494        | 0        |
| Sociala avgifter | 16 807        | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>70 301</b> | <b>0</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023             | 2022     |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 417 958        | 0        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 417 958</b> | <b>0</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 146 165 000        | 34 230 685         |
| Årets inköp                                   | 0                  | 111 934 315        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>146 165 000</b> | <b>146 165 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | 0                  | 0                  |
| Årets avskrivning                             | -1 024 578         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 024 578</b>  | <b>0</b>           |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>145 140 422</b> | <b>146 165 000</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>22 721 848</i>  | <i>22 721 848</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 64 570 000         | 3 590 000          |
| Taxeringsvärde mark                           | 23 480 000         | 23 480 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>88 050 000</b>  | <b>27 070 000</b>  |

## NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                    | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar | 30 000        | 30 000        |
| <b>Summa</b>       | <b>30 000</b> | <b>30 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|-------------------------------------|------------|------------------|
| Skattekonto                         | 51         | 1 687 514        |
| Kort fr fordringar hos koncernbolag | 0          | 495 743          |
| Övriga fordringar                   | 0          | 1 696 981        |
| <b>Summa</b>                        | <b>51</b>  | <b>3 880 238</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 46 515        | 22 410        |
| Försäkringspremier                                  | 35 159        | 0             |
| Förvaltning                                         | 0             | 11 094        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>81 674</b> | <b>33 504</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2026-11-17               | 4,20 %                  | 12 489 270          | 12 590 000          |
| SBAB                  | 2025-11-12               | 3,81 %                  | 12 489 270          | 12 590 000          |
| SBAB                  | 2027-11-12               | 3,66 %                  | 12 489 270          | 12 590 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>37 467 810</b>   | <b>37 770 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 302 190             | 12 590 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 956 710 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36 348         | 0              |
| El                                                  | 18 668         | 31 305         |
| Uppvärmning                                         | 29 534         | 27 412         |
| Uppkost revision                                    | 15 000         | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 0              | 126 459        |
| Vatten                                              | 7 023          | 5 708          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 215 470        | 213 933        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>322 043</b> | <b>404 817</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 37 770 000 | 37 770 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny styrelse bildad från en interimstyrelse som varade fram tills det att byggnaden stod färdig



## Underskrifter

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

Malmö

---

Anna Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Emelie Wilander  
Styrelseledamot

---

Henric Lindau  
Styrelseledamot

---

Michaela Rohdin  
Ordförande

---

Stellan Klint  
Styrelseledamot

---

Zarko Ilioski  
Styrelseledamot

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

---

Accessrevision  
Patrik Hansén  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 08:23

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.04.2024 07:34

DOCUMENT ID:

HkW9uA-9WR

ENVELOPE ID:

Hk5\_CW9Z0-HkW9uA-9WR

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Sjöporten, 769636-1026 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. ZARKO ILIOSKI<br>zarko.ilioski@hotmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 27.04.2024 07:49<br>27.04.2024 07:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/04/20)<br>IP: 213.113.245.76  |
| 2. Michaela Linda Marie Rohdin<br>rohdin.michaela@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 27.04.2024 09:10<br>27.04.2024 09:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/10/24)<br>IP: 83.249.103.217  |
| 3. ANNA BENGTTSSON<br>annamaddebengtsson@hotmail.com            | Signed<br>Authenticated | 27.04.2024 09:12<br>27.04.2024 09:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1996/08/18)<br>IP: 188.150.249.58  |
| 4. STELLAN KLINT<br>stellan.klint@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 27.04.2024 09:39<br>27.04.2024 09:38 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1984/02/09)<br>IP: 94.191.152.34   |
| 5. Henric Lindau<br>henric.lindau@telia.com                     | Signed<br>Authenticated | 27.04.2024 09:47<br>27.04.2024 09:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/06/16)<br>IP: 188.150.246.146 |
| 6. EMELIE WILANDER<br>emeliwilander92@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 28.04.2024 10:23<br>27.04.2024 08:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/04/09)<br>IP: 213.102.72.254  |
| 7. PATRIK ANDERS IVAR HANSÉN<br>patrik.hansen@accessrevision.se | Signed<br>Authenticated | 29.04.2024 08:23<br>29.04.2024 08:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/03/17)<br>IP: 185.96.154.142  |

\* 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