



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Hamnen Palatset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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 Lysekil.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Södra hamnen 14:5 | 2021 | Lysekil |
| Södra hamnen 14:6 | 2021 | Lysekil |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 285 kvm och 1 bostadsrättslokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 1353 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-------------------|
| Stefan Hjelmér | Ordförande |
| Peter Lindh | Styrelsesuppleant |
| Peter Lygon | Styrelseledamot |
| Anna Persson | Styrelseledamot |
| Jörgen Simonsson | Styrelseledamot |
| Ulla Karolina Vikström | Styrelseledamot |

Valberedning

Anna Simonsson och Stephenie Knutsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Stefan Johansson Auktoriserad revisor Vega revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av trasigt expansionskärl. Relining av avloppsrör och diverse VVS-arbeten i Leva i Lysekils lokal efter felanmälan.
- 2023 ● Besiktning av fasad. Elarbeten i allmänna utrymmen efter besiktning.

Planerade underhåll

- 2024 ● Reparation av fasad under balkong och nedre burspråk Kungsgatan 57 sköts upp till 2025
- 2025 ● Reparation av hela fasaden mot Kungsgatan (55 - 57)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens tre lån hade villkorsändringsdag 2024-06-30. Ett fasträntelån på ca 4,8 mkr och ett med rörlig ränta på ca 5,2 mkr. Lånen lades då om i ett lån på ca 10 mkr med rörlig ränta. På ordinarie föreningsstämma 2024-04-12 beslutades att ett nytt lån på 500 tkr skulle upptas för finansiering av planerat underhåll / reparation av del av fastighetens fasad mot Kungsgatan (57) hösten 2024. Så skedde dock inte då fasadarbetet av olika anledningar senarelades (planeras till våren 2025). Föreningen anlätade under slutet av 2024 projektledningstjänst genom SBC som inleddes med ett nytt upphandlingsförfarande. Ny kontakt med banken avseende lån togs efter offertgenomgång vid årsskiftet 2024/2025.

Budget för 2025 har fastställts på styrelsemöte 2024-11-08. På grund av ökade räntekostnader för nytt lån avseende finansiering av planerat fasadunderhåll och för att erhålla ett positivt kassaflöde med utrymme för sparande så höjdes avgifterna med 10% fr.o.m. 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 213 163 | 1 212 526 | 998 729 | 453 542 |
| Resultat efter fin. poster | -447 323 | -498 978 | -267 885 | -528 402 |
| Soliditet (%) | 71 | 71 | 70 | - |
| Yttre fond | 432 546 | 469 159 | 415 039 | 300 000 |
| Taxeringsvärde | 12 891 000 | 12 891 000 | 12 891 000 | 12 891 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 893 | 894 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,5 | 97,8 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 10 919 | 11 045 | 13 121 | 13 270 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 10 919 | 11 045 | 13 121 | 13 270 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 54 | 16 | 140 | 96 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 23 | 27 | 33 | 75 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 182 | 158 | 148 | 47 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 63 | 51 | 53 | 25 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 267 | 235 | 234 | 147 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,11 | 2,98 | 1,96 | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,22 | 12,35 | - | - |

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Budgeterat resultat för RÅ2024 är -343 tkr. Utfallet på -447 tkr innebär således en differens på 104 tkr. I stort kan den negativa avvikelsen härledas till oförutsedda VVS-underhållskostnader i Leva i Lysekils lokal och byte av trasigt expansionskärl i fasigheten. Avgifterna höjdes med 10% fr.o.m. 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2024-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 34 780 000 | - | - | 34 780 000 |
| Upplåtelseavgifter | 3 169 000 | - | - | 3 169 000 |
| Fond, yttre underhåll | 469 159 | -90 733 | 54 120 | 432 546 |
| Balanserat resultat | -965 446 | -408 245 | -54 120 | -1 427 810 |
| Årets resultat | -498 978 | 498 978 | -447 323 | -447 323 |
| Eget kapital | 36 953 736 | 0 | -447 323 | 36 506 413 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 373 691 |
| Årets resultat | -447 323 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -54 120 |
| Totalt | -1 875 134 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 92 799 |
| Balanseras i ny räkning | -1 782 335 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 213 163 | 1 212 526 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 465 | 24 052 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 214 628 | 1 236 578 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -635 695 | -679 563 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -156 337 | -199 452 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -429 096 | -429 096 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 221 128 | -1 308 111 |
| RÖRELSERESULTAT | | -6 500 | -71 533 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 21 911 | 20 806 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -462 734 | -448 251 |
| Summa finansiella poster | | -440 823 | -427 445 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -447 323 | -498 978 |
| ÅRETS RESULTAT | | -447 323 | -498 978 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 | |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 50 668 867 | 51 097 963 | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 50 668 867 | 51 097 963 | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| 50 668 867 | | | | 51 097 963 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 4 512 | |
| Övriga fordringar | 12 | 43 785 | 11 045 | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 18 866 | 2 718 | |
| Summa kortfristiga fordringar | | 62 651 | 18 275 | |
| Kassa och bank | | | | |
| Kassa och bank | | 471 607 | 456 910 | |
| SBC klientmedel i SHB | | 364 969 | 573 244 | |
| Summa kassa och bank | | 836 577 | 1 030 154 | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | | |
| 899 227 | | | | 1 048 429 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | | |
| 51 568 094 | | | | 52 146 392 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 949 000 | 37 949 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 432 546 | 469 159 |
| Summa bundet eget kapital | | 38 381 546 | 38 418 159 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 427 810 | -965 446 |
| Årets resultat | | -447 323 | -498 978 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 875 133 | -1 464 423 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 36 506 413 | 36 953 736 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 14 598 552 | 4 791 665 |
| Summa långfristiga skulder | | 14 598 552 | 4 791 665 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 174 556 | 10 152 777 |
| Leverantörsskulder | | 65 574 | 35 174 |
| Skatteskulder | | 68 704 | 32 394 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 6 000 | 6 000 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 148 296 | 174 646 |
| Summa kortfristiga skulder | | 463 130 | 10 400 991 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 51 568 094 | 52 146 392 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -6 500 | -71 533 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 429 096 | 429 096 |
| | 422 596 | 357 563 |
| Erhållen ränta | 23 418 | 18 088 |
| Erlagd ränta | -470 337 | -440 434 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -24 323 | -64 782 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -45 883 | 2 779 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 47 963 | 68 983 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -22 243 | 6 979 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 10 157 494 | 0 |
| Amortering av lån | -10 328 828 | -171 112 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -171 334 | -171 112 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -193 577 | -164 133 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 030 154 | 1 194 287 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 836 577 | 1 030 154 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Hamnen Palatset 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

| | |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 1 549 | 0 |
| VVS | 91 250 | 0 |
| Fasader | 0 | 90 733 |
| Summa | 92 799 | 90 733 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 30 616 | 36 340 |
| Uppvärmning | 245 642 | 213 100 |
| Vatten | 84 976 | 69 180 |
| Sophämtning/renhållning | 35 998 | 30 763 |
| Summa | 397 232 | 349 383 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 15 123 | 23 344 |
| Kabel-TV | 10 554 | 15 832 |
| Bredband | 36 717 | 35 772 |
| Fastighetsskatt | 36 310 | 32 394 |
| Summa | 98 704 | 107 342 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 476 | 330 |
| Juridiska åtgärder | 3 437 | 9 063 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 23 975 | 43 938 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 2 376 |
| Föreningskostnader | 2 237 | 1 977 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 36 981 | 35 470 |
| Överlåtelsekostnad | 4 012 | 3 676 |
| Pantsättningskostnad | 3 440 | 0 |
| Administration | 3 216 | 4 245 |
| Konsultkostnader | 77 563 | 98 378 |
| Summa | 156 337 | 199 452 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 462 734 | 448 251 |
| Summa | 462 734 | 448 251 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 52 595 605 | 52 595 605 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 52 595 605 | 52 595 605 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 497 642 | -1 068 546 |
| Årets avskrivning | -429 096 | -429 096 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 926 738 | -1 497 642 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 50 668 867 | 51 097 963 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>9 685 500</i> | <i>9 685 500</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 9 725 000 | 9 725 000 |
| Taxeringsvärde mark | 3 166 000 | 3 166 000 |
| Summa | 12 891 000 | 12 891 000 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 32 740 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 11 045 | 11 045 |
| Summa | 43 785 | 11 045 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader | 2 569 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 10 802 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 1 320 | 0 |
| Förutbet bredband | 2 964 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 1 211 | 2 718 |
| Summa | 18 866 | 2 718 |

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Skuld 2024-12-31 | Skuld 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank | - | - | - | 4 847 221 |
| Danske Bank | 2026-06-30 | 1,76 % | 4 791 665 | 4 847 221 |
| Danske Bank | - | - | - | 5 250 000 |
| Danske Bank | 2074-12-31 | 3,36 % | 9 981 443 | - |
| Summa | | | 14 773 108 | 14 944 442 |
| Varav kortfristig del | | | 174 556 | 10 152 777 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 900 328 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 134 | 64 210 |
| Uppl kostn el | 2 640 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 27 200 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 2 091 | 9 694 |
| Uppl kostn vatten | 6 304 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 109 927 | 100 742 |
| Summa | 148 296 | 174 646 |

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 400 000 | 15 400 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

På extra föreningsstämma 2025-01-12 informerades medlemmarna om status för upphandlingsförfarande m.m. för planerat underhåll / reparation fasad. Det beslutades enhälligt att göra vid hela fastighetens fasad vid ett och samma tillfälle till en uppskattad kostnad på ca 1,3 mkr förutsatt att finansiering kan ske genom upptagande av nytt banklån. Styrelsen har efter förnyad kontakt med banken erhållit ett lånelöfte på 1,3 mkr som lyfts i samband med projektstart (planerad till mars 2025).

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Stefan Hjelmér
Ordförande

Peter Lygon
Styrelseledamot

Anna Persson
Styrelseledamot

Jörgen Simonsson
Styrelseledamot

Ulla Karolina Vikström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Vega revision
Stefan Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 14:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2025 10:37

DOCUMENT ID:

rkYkaJDsyl

ENVELOPE ID:

H1uJaJviki-rkYkaJDsyl

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Hamnen Palatset, 769639-4530 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Jörgen Simonsson jsn@telia.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 11:22 06.03.2025 11:21 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.202.51 |
| 2. PETER LYGON peter.lygon@gmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 15:20 06.03.2025 15:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.72.194.156 |
| 3. STEFAN ÅKE HJELMÉR stefan.hjelmer@hotmail.com | Signed Authenticated | 06.03.2025 17:16 06.03.2025 17:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 78.66.103.237 |
| 4. ULLA KAROLINA VIKSTRÖM karolina.wikstrom@gmail.com | Signed Authenticated | 07.03.2025 18:46 07.03.2025 18:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 62.116.248.90 |
| 5. Anna Sofia Mathilda Persson annap-son@hotmail.com | Signed Authenticated | 10.03.2025 07:31 10.03.2025 07:27 | eID Low | Swedish BankID IP: 86.17.225.207 |
| 6. LARS STEFAN JOHANSSON sj@vegarev.se | Signed Authenticated | 10.03.2025 14:13 10.03.2025 14:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.67.59.26 |

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Hamnen Palatset

Org.nr 769639-4530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Hamnen Palatset för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Hamnen Palatset för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Göteborg ,datum för underskrift framgår enligt digital signatur

Stefan Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 14:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2025 10:37

DOCUMENT ID:

rkq1TkDj1g

ENVELOPE ID:

BJ-Yy6Jwsyg-rkq1TkDj1g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. LARS STEFAN JOHANSSON sj@vegarev.se | Signed Authenticated | 10.03.2025 14:14 10.03.2025 14:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.67.59.26 |

* 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