



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofieberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kranskötaren 1	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av ett flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 130 bostadsrätter om totalt 12 433 kvm och 7 lokaler om 1912 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 345 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Emesten	Ordförande
Henric Modig	Kassör
Charlotta Maria Forslöf	Styrelseledamot
Fredrik Kilander	Styrelseledamot
Hans Martin Kellerer Wåhlander	Styrelseledamot
Oskar Trygg Bodin	Styrelseledamot
Tommie Strömberg	Styrelseledamot
Johan Wickman	Suppleant
Robert Knight	Suppleant
Suzanne Ardell	Suppleant

Valberedning

Peter Landén
Maria Widekärr

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Revisorer

Karolina Lövström Extern revisor BDO AB
Fredrik Sandberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-15. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av garageport
Djupstädning trapphus, behandling av golv
Byte av pumpar garage samt pumpsystem i fettavskiljarrum
Utvändig sockeltvätt

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av armaturer till LED enligt nya EU-direktiv
Takreparationer
Ny ventilation restaurang WongKee
Översyn passagesystem och hisstelefoner
OVK

Avtal med leverantörer

ADP Alldoor Portar AB	Service av garageport
Telenor AB	Bredband
Tele2 Sverige AB	Kabel TV
Kiwa Sweden AB	Hissbesiktning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Kone AB	Hisservice
Trygg-Hansa Försäkring	Försäkring
Veteranpoolen AB	Gårdsskötsel
Allgranth Fastighets AB	Vinterväghållning av gården
PreZero Recycling AB	Sophämtning

Stockholm Vatten och Avfall	Vatten
Hebe Städ & Fastighetsservice AB	Städning
Telge Energi AB	Elhandel
Telia Sonera AB	Telefon i portar och hissar
Ellevio AB	Elnät
SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB	Garageförvaltning
Allgranth Fastighets AB	Teknisk förvaltning
Ecoguard	Varmvattenmätare
AB Byggbeslag Lås & Säkerhet	Lås och nycklar
Allgranth Fastighets AB	Snöskottning, tak
KTC Control AB	Övervakning av värmecentral

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal/övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I första kvartalet lades ett lån på 32 000 tkr om, 3 års bunden ränta, räntesats 3,63 %. I sista kvartalet lades ett till lån om, belopp 28 880 tkr, 3 års bunden ränta, räntesats 3,09 %. I samband med omläggningen av detta lån gjordes även en engångsamortering på 999 917 kr.

Senaste åren har räntemarknaden varit mer instabil med flertal höjningar av styrräntan. Styrelsen bedömer att förväntad resultatutveckling, justerad för återläggande av avskrivningar och uppskattat behov för reservering till underhållsfond samt beräknade amorteringar, kommer att påverkas negativt av läget på räntemarknaden under det närmaste året.

På intäktsidan har lokalhyrorna fortsatt vara stabila då samtliga lokaler är uthyrda. Hyresintäkterna från föreningens garageplatser har också fortsatt vara stabila. Föreningen har en god likviditet och därmed kan de planerade och fortlöpande underhållsåtgärderna bekostas ur den egna kassan, under förutsättning att inget oförutsett inträffar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med en höjning på 15%.

Förändringar i avtal

Ny städentreprenör från juni 2023.

Övriga uppgifter

Ny garageport installerades.

Två av föreningens lån omförhandlades, i mars och december. I samband med omläggningen i december gjordes en engångsamortering.

Offert antogs gällande takreparationer av högdelen som vetter mot Sjöviksvägen samt översyn och nödvändiga övriga åtgärder, bl a komplettering av tröskelplåtar på ett antal balkonger.

Offert antogs gällande byte av armaturer till LED i enlighet med EU-direktiv.

Styrenhet byttes i hissen på Grönbrinksgatan 1.

Utvändig sockeltvätt genomfördes.

Beskärning av träd och buskar på innergården gjordes.

Ett antal vattensador hanterades.

Djupstädning trapphus och behandling av golv genomfördes.

Ansökan om elstöd till företag beviljades, belopp 83 090 kr.

Justering av garageavgifterna genomfördes.

Stadgarna ändrades.

Fasader kompletterades med skyddsrumsskyltar.

Byte av länsumpar i garage samt byte av pumpsystem i fettavskiljarrum.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 221 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 402 490	10 035 631	9 950 925	9 930 091
Resultat efter fin. poster	-884 023	-2 367 305	-929 072	-43 355
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	7 675 142	7 393 538	7 508 743	6 892 501
Taxeringsvärde	546 400 000	546 400 000	378 800 000	378 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 897	9 977	10 343	10 373
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 338	9 416	9 760	9 789
Sparande per kvm totalyta, kr	187	147	219	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	38	24	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	120	125	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	18	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	176	169	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,10	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 241 764 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen följer noggrant en långsiktig underhållsplan som sträcker sig ända fram till 2051, och som uppdateras och revideras löpande. Denna plan är en grundläggande vägledning för att säkerställa att fastigheten och dess tillhörande infrastruktur förblir i gott skick under lång tid framöver.

Styrelsen följer den generella kostnadsutvecklingen noga och korrigerar vid behov avgiftsnivåerna för att föreningens ekonomi ska vara i balans. Utifrån en balanserad ekonomisk förvaltning och god likviditet kan föreningen finansiera både de planerade och löpande underhållsåtgärderna med medel från den egna kassan. Mer omfattande underhållsåtgärder planeras dock att finansieras av en kombination av upptagande av lån och avsatta medel. Amortering av föreningens lån sker löpande vilket frigör framtida låneutrymme.

Styrelsen bedömer att föreningen är väl rustade att hantera kostnaderna för att upprätthålla fastighetens skick och funktionalitet, förutsatt att inga oväntade händelser inträffar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	36 732 000	-	-	36 732 000
Upplåtelseavgifter	229 995 000	-	-	229 995 000
Fond, yttre underhåll	7 393 538	-29 221	1 894 000	9 258 317
Balanserat resultat	-10 912 442	-2 338 084	-1 894 000	-15 144 256
Årets resultat	-2 367 305	2 367 305	-884 023	-884 023
Eget kapital	260 840 791	0	-884 023	259 956 768

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 250 526
Årets resultat	-884 023
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 894 000
Totalt	-16 028 549

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	654 962
Balanseras i ny räkning	-15 373 588

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 402 490	10 035 631
Övriga rörelseintäkter	3	650 324	80 453
Summa rörelseintäkter		12 052 814	10 116 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 413 753	-7 424 903
Övriga externa kostnader	9	-552 015	-688 232
Personalkostnader	10	-253 475	-258 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 694 888	-2 694 888
Summa rörelsekostnader		-9 914 131	-11 066 760
RÖRELSERESULTAT		2 138 682	-950 675
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 171 167	-1 424 737
Ränteintäkter och liknande resultatposter		148 461	8 108
Summa finansiella poster		-3 022 706	-1 416 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-884 023	-2 367 305
ÅRETS RESULTAT		-884 023	-2 367 305

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	376 605 507	379 300 395
Summa materiella anläggningstillgångar		376 605 507	379 300 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		376 605 507	379 300 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		250 983	228 668
Övriga fordringar	13	5 194 933	8 014 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162 329	174 154
Summa kortfristiga fordringar		5 608 245	8 417 709
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 454 011	360 992
Summa kassa och bank		4 454 011	360 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 062 255	8 778 701
SUMMA TILLGÅNGAR		386 667 762	388 079 096

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		266 727 000	266 727 000
Fond för yttre underhåll		9 258 317	7 393 538
Summa bundet eget kapital		275 985 317	274 120 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 144 526	-10 912 442
Årets resultat		-884 023	-2 367 305
Summa fritt eget kapital		-16 028 549	-13 279 747
SUMMA EGET KAPITAL		259 956 768	260 840 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	88 880 000	62 170 000
Summa långfristiga skulder		88 880 000	62 170 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	34 170 000	61 879 917
Leverantörsskulder		843 499	579 251
Skatteskulder		99 696	64 262
Övriga kortfristiga skulder		527 628	483 554
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 190 172	2 061 321
Summa kortfristiga skulder		37 830 994	65 068 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 667 762	388 079 096

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 138 682	-950 675
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 694 888	2 694 888
	4 833 570	1 744 213
Erhållen ränta	148 461	8 108
Erlagd ränta	-3 079 059	-1 334 116
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 902 973	418 204
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 776	-12 110
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	380 499	462 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 219 695	868 232
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	32 000 000	4 300 000
Amortering av lån	-32 999 917	-8 840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-999 917	-4 540 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 219 778	-3 671 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 375 662	12 047 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 595 440	8 375 662

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofieberg 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	0,91 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 589 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 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 905 186	6 872 570
Hysesintäkter lokaler	2 452	2 500
Hysesintäkter lokaler, moms	1 862 406	1 964 000
Hysesintäkter garage	999 352	906 000
Deb. fastighetskatt, moms	283 988	0
Varmvatten	0	121 660
Varmvatten, moms	241 876	61 225
Elintäkter laddstolpe	71 600	55 535
Gemensamhetslokal	14 251	28 900
Övriga intäkter	1 000	0
Dröjsmålsränta	1 298	0
Pantsättningsavgift	11 025	23 184
Överlåtelseavgift	7 773	0
Öres- och kronutjämning	283	58
Summa	11 402 490	10 035 631

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	83 090	0
Övriga intäkter	26 017	80 453
Försäkringsersättning	541 217	0
Summa	650 324	80 453

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	132 034	129 591
Fastighetsskötsel utöver avtal	54 383	58 459
Fastighetsskötsel gård enl avtal	49 795	15 802
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 787
Larm och bevakning	6 548	0
Städning enligt avtal	256 710	230 643
Städning utöver avtal	4 116	0
Hissbesiktning	22 485	15 240
Brandskydd	18 689	27 363
Gårdkostnader	17 839	11 140
Gemensamma utrymmen	2 681	13 068
Sophantering	11 893	18 518
Garage/parkering	28 049	0
Snöröjning/sandning	88 786	62 200
Serviceavtal	269 415	214 266
Mattvätt/Hyrmattor	14 240	36 530
Förbrukningsmaterial	28 006	16 082
Summa	1 005 668	853 689

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	56 157
Bostadsrättslägenheter	15 863	90 651
Hyseslokaler	6 692	57 612
Tvättstuga	0	9 002
Trapphus/port/entr	13 176	10 554
Källarutrymmen	0	1 639
Sophantering/återvinning	7 587	1 425
Dörrar och lås/porttele	31 605	10 789
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 611
VVS	43 944	61 941
Värmeanläggning/undercentral	6 774	2 877
Ventilation	41 985	34 930
Elinstallationer	13 165	119 445
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	588
Hissar	132 289	328 219
Tak	2 353	0
Fasader	426	2 159
Balkonger/altaner	0	29 447
Mark/gård/utemiljö	0	6 565
Garage/parkering	19 696	37 755
Vattenskada	548 447	477 059
Skador/klotter/skadegörelse	8 042	34 980
Summa	892 045	1 379 404

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	190 125	1 372 637
Gemensamma utrymmen	0	240 043
VVS	206 160	0
Tak	109 653	0
Fasader	43 015	0
Garage/parkering	106 008	0
Summa	654 962	1 612 681

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	346 818	494 323
Uppvärmning	1 772 903	1 586 078
Vatten	387 302	240 873
Sophämtning/renhållning	359 924	316 919
Summa	2 866 948	2 638 192

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	189 519	176 017
Kabel-TV	71 414	64 475
Bredband	242 628	218 976
Fastighetsskatt	490 570	481 470
Summa	994 131	940 937

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 676
Tele- och datakommunikation	39 230	36 960
Inkassokostnader	457	1 069
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 603	0
Revisionsarvoden extern revisor	70 339	10 232
Styrelseomkostnader	5 506	10 731
Fritids och trivselkostnader	2 314	1 560
Föreningskostnader	47 153	39 045
Förvaltningsarvode enl avtal	284 899	274 534
Överlåtelsekostnad	7 353	0
Pantsättningskostnad	16 533	0
Korttidsinventarier	1 035	4 308
Administration	18 715	45 469
Konsultkostnader	44 087	253 988
Bostadsrätterna Sverige	8 790	8 660
Summa	552 015	688 232

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	199 330	200 000
Föreningsarvode	0	800
Revisionsarvode arvoderad	0	3 000
Övriga arvoden	0	2 200
Arbetsgivaravgifter	54 145	52 736
Summa	253 475	258 736

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 170 182	1 424 501
Dröjsmålsränta	906	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	79	236
Summa	3 171 167	1 424 737

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	409 581 061	409 581 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	409 581 061	409 581 061
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 280 666	-27 585 778
Årets avskrivning	-2 694 888	-2 694 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 975 554	-30 280 666
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	376 605 507	379 300 395
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 648 800</i>	<i>114 648 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	291 200 000	291 200 000
Taxeringsvärde mark	255 200 000	255 200 000
Summa	546 400 000	546 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	53 503	217
Klientmedel	0	6 959 943
Transaktionskonto	4 073 817	0
Borgo räntekonto	1 067 613	1 054 728
Summa	5 194 933	8 014 888

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	71 704	67 128
Förutbet försäkr premier	71 738	89 084
Förutbet kabel-TV	18 887	17 942
Summa	162 329	174 154

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	Löst	0 %	0	32 000 000
SEB	Löst	0 %	0	29 879 917
Swedbank	2024-11-25	3,57 %	34 170 000	34 170 000
Swedbank	2026-01-23	2,53 %	28 000 000	28 000 000
Swedbank	2026-03-25	3,63 %	32 000 000	-
Swedbank	2026-12-22	3,09 %	28 800 000	-
Summa			123 050 000	124 049 917
Varav kortfristig del			34 170 000	61 879 917

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 050 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	370 924	366 251
Uppl kostn räntor	389 600	297 492
Uppl kostnad arvoden	206 000	209 668
Beräknade uppl. sociala avgifter	64 725	65 877
Förutbet hyror/avgifter	1 158 923	1 122 033
Summa	2 190 172	2 061 321

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	143 000 000	143 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Offert gällande ny ventilation för restaurang WongKee antogs i januari 2024. Installationen medför ökad brandsäkerhet och mindre sotningsbehov. Garaget kommer kompletteras med en insatsplan för räddningstjänsten.

Underskrifter

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

Stockholm

Bengt Emesten
Ordförande

Charlotta Maria Forslöf
Styrelseledamot

Fredrik Kilander
Styrelseledamot

Hans Martin Kellerer Wåhlander
Styrelseledamot

Henric Modig
Kassör

Oskar Trygg Bodin
Styrelseledamot

Tommie Strömberg
Styrelseledamot

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

Fredrik Sandberg
Internrevisor

BDO AB
Karolina Lövström
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2024 09:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 15:44

DOCUMENT ID:

SybG64jjzR

ENVELOPE ID:

HJMaNjjMR-SybG64jjzR

DOCUMENT NAME:

Brf Sofieberg, 769608-6029 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Oskar Bodin oskar.bodin@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 15:46 10.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/03) IP: 85.226.124.130
2. Hans Martin Kellerer Wåhlander martin.wahlander@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 15:51 10.05.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/09) IP: 95.193.154.158
3. HENRIC MODIG henric.modig@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 15:52 10.05.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/13) IP: 81.230.141.67
4. FREDRIK KILANDER fredrik.kilander@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 15:53 10.05.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/17) IP: 90.129.192.233
5. BENGT EMESTEN bengt.emesten@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 16:06 10.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/02) IP: 85.226.126.191
6. TOMMIE STRÖMBERG tommie.stromberg@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 16:25 10.05.2024 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/09) IP: 85.226.123.164
7. Charlotta Maria Forslöf charlotta.forslof@brfsofieberg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 17:27 10.05.2024 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/27) IP: 85.229.141.133
8. FREDRIK SANDBERG fredri.k@outlook.com	Signed Authenticated	10.05.2024 22:12 10.05.2024 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/13) IP: 2.66.151.93
9. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	11.05.2024 09:55 10.05.2024 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 2.249.178.215

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

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 Sofieberg
Org.nr. 769608-6029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofieberg för år 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sofieberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Fredrik Sandberg

Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 10:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 15:44

DOCUMENT ID:

SJmMaEojfA

ENVELOPE ID:

rylz6EjoMA-SJmMaEojfA

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Sofieberg 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	11.05.2024 09:55 11.05.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 2.249.178.215
2. FREDRIK SANDBERG fredri.k@outlook.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:27 13.05.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/13) IP: 85.226.124.134

* 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