

Årsredovisning 2023

Brf Sofiahöjden

769633-2209



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofiahöjden

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

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-11-11.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oljan 23	2018	Stockholm

Fastigheten, dvs tomten innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningen har åtta (av totalt 38) hyreslägenheter enligt ekonomisk plan. Två av dessa har slagits ihop varmed totala antalet lägenheter uppgår till sex hyreslägenheter och 30 st bostadsrätter. Fastighetens totalyta uppgår till 1 326 kvm och värdeåret är 1930.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Fogde	Ordförande
Constantine Michael Kouyialis	Styrelseledamot
Gunilla Idnert	Styrelseledamot
Marina Mladenovic	Styrelseledamot
Mikael Larsson	Styrelseledamot
Miroslav Veljanoski	Styrelseledamot
Trajce Atanasoski	Styrelseledamot
Katarina Grönfors	Suppleant

Valberedning

Mats Westergård
Olof Gyllang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Eugen Voinitch Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

	30/1	27/2	15/3	11/5	8/8 konst.	19/9	24/10	6/12	18/12 budget
Fogde	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Idnert	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kouyialis	X	X	X	X	X	-	X	X*	-
Larsson					X	X*	X	X	X
Mladenovic					X	X	X	-	-
Veljanoski					-	X	X	-	-
Atanasoski					-	X	X	-	-
Grönfors					X	X	X	-	X

*del av möte

Utförda historiska underhåll

2017	Nya troaxförråd i källare
2017-2018	Renovering kungsbalkonger med nya tätskikt
2017-2018	Installation av fastighetsboxar i entre
2017-2019	Stambyte
2017-2019	Byggnation av två st nya vindslägenheter
2018	Nytt entré parti
2018-2019	Renovering fönster
2018-2019	Byggnation av 16 nya balkonger mot innergård
2018-2019	Renovering fasad mot innergård
2018-2019	Ny takvärme med ny styrning
2018-2019	Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter
2019	Ny styrning & pump till värme
2023	Installation av ny fjärrvärmecentral

Planerade underhåll

2024 ● Byte av radiatorvred i samtliga lägenheter samt reparation delar av plåttak

Avtal med leverantörer

Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Sth Exergi
Gas	Sthlm gas
Trappstädning	Ellas Företagsservice AB
Tv & Internet	Tele2
Vatten & avfall	Stockholm Vatten & Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 45%. Under året har föreningen sålt två hyresrätter och upplåtit dessa som bostadsrätter. I samband med försäljningarna har föreningen amorterat ned föreningens lån med 3.7 mkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 553	1 320	1 209	1 207
Resultat efter fin. poster	-505	-261	-305	-968
Soliditet (%)	60	57	57	55
Yttre fond	202	162	121	40
Taxeringsvärde	57 000	57 000	39 000	39 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	586	586	574
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,9	38,7	46,1	45,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	40 658	46 809	47 065	50 942
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	30 785	33 642	33 826	35 948
Sparande per kvm totalyta, kr	14	122	133	-390
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	66	41	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	253	216	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	42	52	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	347	324	93	62
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,80	2,08	1,57	1,82
Räntekänslighet (%)	48,79	79,83	80,27	88,70

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar med 82 tkr. Beaktar man även tillkommande kostnader vid installationen av nya fjärrvärmecentralen (vilka torde kunna klassificeras som planerat underhåll) vilka uppgår till 100 tkr uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen strävar efter att ha en långsiktigt hållbar avgiftsnivå och har höjt avgifterna med 45% under 2023 och ytterligare 10% under 2024. Under 2024 har föreningen även uppdaterat underhållsplanen och har därmed kontroll över kommande planerat underhåll vilket också har beaktats vid fastställande av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	65 382	-	3 666	69 048
Upplåtelseavgifter	21 028	-	-	21 028
Fond, yttre underhåll	162	-	40	202
Balanserat resultat	-26 578	-261	-40	-26 880
Årets resultat	-261	261	-505	-505
Eget kapital	59 732	0	3 161	62 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-26 880
Årets resultat	-505
Totalt	-27 385
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	40
Balanseras i ny räkning	-27 426
	-27 385

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	1 553	1 320
Övriga rörelseintäkter	3	1 136	125
Summa rörelseintäkter		2 689	1 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-796	-706
Övriga externa kostnader	8	-240	-146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423	-423
Summa rörelsekostnader		-1 459	-1 275
RÖRELSERESULTAT		1 231	169
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella tillgångar		312	352
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	148
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 052	-931
Summa finansiella poster		-1 736	-431
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-505	-261
ÅRETS RESULTAT		-505	-261

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	96 133	96 556
Summa materiella anläggningstillgångar		96 133	96 556
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	1 402	1 402
Långfristiga fordringar		6 115	6 362
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 517	7 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 649	104 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	31
Övriga fordringar	12	677	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51	218
Summa kortfristiga fordringar		758	305
Kassa och bank			
Kassa och bank		424	547
Summa kassa och bank		424	547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 182	853
SUMMA TILLGÅNGAR		104 831	105 173

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 076	86 410
Fond för yttre underhåll		202	162
Summa bundet eget kapital		90 278	86 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 880	-26 578
Årets resultat		-505	-261
Summa fritt eget kapital		-27 385	-26 840
SUMMA EGET KAPITAL		62 893	59 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	40 576	44 364
Summa långfristiga skulder		40 576	44 364
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		244	244
Leverantörsskulder		230	495
Skatteskulder		117	113
Övriga kortfristiga skulder		24	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	747	198
Summa kortfristiga skulder		1 362	1 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 831	105 173

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 231	169
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	423	423
	1 654	593
Erhållen ränta	4	0
Erlagd ränta	-1 508	-954
Erhållen utdelning	312	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	462	-361
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-452	170
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-258	612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-249	421
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	248	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	248	0
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	3 666	0
Amortering av lån	-3 788	-244
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-122	-244
ÅRETS KASSAFLÖDE	-123	177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	547	370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	424	547

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofiahöjden 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 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 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

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.

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	837	559
Hysesintäkter, bostäder	571	618
Hysesintäkter, lokaler	42	41
Intäktsreduktion	0	-1
Övriga intäkter	103	104
Summa	1 553	1 320

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	11	0
Övriga rörelseintäkter	1 125	125
Summa	1 136	125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	4	7
Städning	38	46
Övrigt	9	0
Summa	50	53

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	15
Tvättstuga	3	0
Trapphus/port/entr	6	0
VA	118	0
Hissar	25	91
Summa	152	106

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	61	87
Uppvärmning	335	287
Vatten	64	56
Sophämtning	44	32
Summa	503	462

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18	17
Kabel-TV	11	11
Fastighetsskatt	60	58
Summa	90	85

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	3
Övriga förvaltningskostnader	36	49
Juridiska kostnader	71	0
Revisionsarvoden	26	26
Ekonomisk förvaltning	68	67
Konsultkostnader	36	0
Summa	240	146

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 050	930
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	2 052	931

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 038	99 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 038	99 038
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 482	-2 059
Årets avskrivning	-423	-423
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 905	-2 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 133	96 556
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 065</i>	<i>57 065</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 000	19 000
Taxeringsvärde mark	38 000	38 000
Summa	57 000	57 000

NOT 11, FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023	2022
Insats branschorganisation	1 402	1 402
Fordran förfaller 25-06-01 och är räntebärande	6 115	6 362
Summa	7 517	7 764

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	55	57
Övriga fordringar	622	0
Summa	677	57

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2
Uppvärmning	5	0
Försäkringspremier	10	9
Kabel-TV	3	3
Förvaltning	20	18
Inkomsträntor	0	186
Summa	51	218

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Ålandsbanken	2026-09-30	5,377 %	40 821	44 609
Summa			40 821	44 609
Varav kortfristig del			244	244

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 486 tkr. Denna beräkning baserar sig på befintliga ingångna avtal. Om föreningen säljer en eller flera av nuvarande hyresrätter skulle skulden sjunka ytterligare med upplåtelseavgiften för lägenheterna.

Enligt de 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. Föreningen har en rörlig ränta med Stibor 90 + 1,20% som gäller fram till villkorsändringsdagen 2026-09-30.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
El	7	12
Uppvärmning	43	48
Utgiftsräntor	549	5
Vatten	11	10
Förutbetalda avgifter/hyror	131	117
Summa	747	198

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	81 853	81 853

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslöt att höja avgifterna fr o m 1 januari 2024 med 10% samt förråden med 600 kr per år. Utöver dessa avgiftshöjningar höjs avgiften för andrahandsuthyrning med prisbasbeloppets utveckling, avgiften utgår med 10% av pbb per år.

Underskrifter

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

Charlotta Fogde
Ordförande

Constantine Michael Kouyialis
Styrelseledamot

Gunilla Idnert
Styrelseledamot

Marina Mladenovic
Styrelseledamot

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Miroslav Veljanoski
Styrelseledamot

Trajce Atanasoski
Styrelseledamot

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

Eugen Voinitch
Revisor