

# Årsredovisning

Brf Soltorpet 2

Org.nr: 769601-6992

# 2023



**SOLTORPET 2**



*Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Soltorpet 2 i samarbete med Persson och Bergström Förvaltning AB - [www.pbforvaltning.se](http://www.pbforvaltning.se)*

Styrelsen för Brf Soltorpet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen, i samarbete med Fastighetsskötsel AB, årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Av sammanlagt 80 lägenheter är 79 stycken stycken upplåtna med bostadsrätt och 1 stycken med hyresrätt.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-09-09 och nuvarande stadgar reviderades och godkändes vid föreningens årsstämma den 27 april 2019.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äktabostadsrätts förening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Klingsta Gårds samfällighetsförening. Föreningens andelstal är 20%. Föreningen förvaltar vägar.

#### **Lägenheter**

Bostadsrättslägenheternas fördelning är enligt följande:

1 rkv:	48 st	1 392 kvm
2 rkv:	16 st	656 kvm
3 rkv:	8 st	480 kvm
4 rkv:	<u>8 st</u>	<u>584 kvm</u>
<b>Sa</b>	<b>80 st</b>	<b>3 112 kvm</b>

Varav 1 hyresrätt: 27 kvm

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Teknisk status

Föreningen har upprättat en underhållsplan. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig fram till 2029.

### Genomfört underhåll

	År
Byte av utomhusgivare	2022
Service av värmepumpar	2022
Genomgång inför reparation i avloppsystemet	2023
Byte av avlopp/ vattenledningar	2023

### Planerat underhåll

OVK- besiktning	2024
Asfaltering av parkeringsplatser	2024

## Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsköstel har föreningen tecknat med Persson & Bergström Förvaltning AB

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter i föreningen är 79 st.  
Överlåtelser under året är 1 st upplåtelse

Föreningens medlemsantal samt förändringar under året har varit enligt följande:

Antal medlemmar vid årets ingång:	112
Ny medlemmar under året:	9
Avgående medlemmar under året:	-7
Antal medlemmar vid året utgång:	114

## Styrelsen:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Anton Kviberg	Ordförande och ledamot
Axelle Ronzier-Joly	Ledamot
Max Albrechtsson	Ledamot
Elin Lindström	Ledamot
Rikard Nyberg	Suppleant

## Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2023.  
Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda möten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 20 % den 1 januari år 2023.

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare från den 1 januari 2023 till Persson och Bergström AB.

## Resultatsammanfattning:

### Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2023 är ca +575 kkr ( föregående år -361 kkr)  
En förbättring i förhållande till föregående år med +936 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -549 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningen fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 27,7 Mkr. Föreningens medelränta har under året varit ca 1,6 % .

### Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid året utgång ca 5 184 kkr. En förbättring med 4 124 kkr. En upplåtelse av bostadsrätt har påverkat kassan positivt med ca 3,1 Mkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 183	2 727	2 739	2 725
Resultat efter finansiella poster	575	-361	-1 165	-193
Soliditet (%)	31	25	25	28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	971	816		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	91		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-8 922	-8 948		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-9 000	-9 205		
Sparande per kvm (kr/kvm)	387	76		
Räntekänslighet (%)	9	11		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	362		

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget ett positivt kassaflöde. Årsavgiften har höjts för att täcka den löpande driften.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 627 489	4 061 905	2 601 876	-12 614 364	-361 312	<b>9 315 594</b>
Ökning av insatskapital	270 701	2 929 299				<b>3 200 000</b>
Avsättning till underhållplan			243 732	-243 732		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-361 312	361 312	<b>0</b>
Årets resultat					575 312	<b>575 312</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 898 190</b>	<b>6 991 204</b>	<b>2 845 608</b>	<b>-13 219 408</b>	<b>575 312</b>	<b>13 090 906</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 219 408
årets vinst	575 312
	<b>-12 644 096</b>

behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	243 732
i ny räkning överföres	-12 887 828
	<b>-12 644 096</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	3 183 148	2 726 638
Övriga rörelseintäkter	2	219 530	46 633
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 402 678</b>	<b>2 773 271</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3,4,5,6,7	-1 498 412	-1 839 048
Övriga externa kostnader	8	-297 300	-473 556
Personalkostnader		-40 449	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-549 470	-549 475
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 385 631</b>	<b>-2 894 934</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 017 047</b>	<b>-121 663</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 067	110
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-444 802	-239 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 735</b>	<b>-239 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>575 312</b>	<b>-361 312</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>575 312</b>	<b>-361 312</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>575 312</b>	<b>-361 312</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	36 126 671	36 676 141
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 126 671</b>	<b>36 676 141</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 126 671</b>	<b>36 676 141</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 017	4 287
Övriga fordringar		194 536	33 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 122	37 128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>248 675</b>	<b>75 028</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 184 099	1 060 128
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 184 099</b>	<b>1 060 128</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 432 774</b>	<b>1 135 156</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 559 445</b>	<b>37 811 297</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		15 898 190	15 627 489
Upplåtelseavgifter		6 991 204	4 061 905
Fond för yttre underhåll		2 845 608	2 601 876
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 735 002</b>	<b>22 291 270</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-13 219 403	-12 614 359
Årets resultat		575 312	-361 312
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 644 091</b>	<b>-12 975 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 090 911</b>	<b>9 315 599</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	7 637 000	20 129 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 637 000</b>	<b>20 129 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	20 129 500	7 717 000
Förskott från kunder		4 984	0
Leverantörsskulder		240 597	179 934
Skatteskulder		11 688	12 951
Övriga skulder		20 125	15 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	424 640	440 958
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 831 534</b>	<b>8 366 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 559 445</b>	<b>37 811 297</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	575 312	-361 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	549 470	549 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 124 782</b>	<b>188 163</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-6 730	-2 184
Förändring av kortfristiga fordringar	-166 917	13 467
Förändring av leverantörsskulder	60 663	48 169
Förändring av kortfristiga skulder	-7 827	-469 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 003 971</b>	<b>-221 649</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Medlemsinsatser	3 200 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 120 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 123 971</b>	<b>-301 649</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 060 128	807 320
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 184 099</b>	<b>505 671</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider, %:

Byggnader	0,5
Fastighetsförbättringar	2
Standardförbättringar	2
Värmeanläggning	3,33
Stambyte	2
Markanläggning	2
Maskiner	10-20
Fasad	0,5

#### *Immateriella anläggningstillgångar*

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

I årets årsredovisning har noterna förtydligast gentemot tidiagre år, så att läsaren på ett lättare sätt skall kunna se/ förstå hur föreningens intäkter och kapital har använts.

## Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 995 973	2 480 945
Hyror bostäder	69 588	121 008
Hyror förråd	13 640	15 320
Hyror garage och parkeringsplatser	103 945	109 365
	<b>3 183 146</b>	<b>2 726 638</b>

## Not 2 Övriga intäkter

	2023	2022
Öresutjämning	10	28
Övriga ersättningar och intäkter	175 370	19 646
Avgifter andrahandsuthyrning	44 150	26 968
	<b>219 530</b>	<b>46 642</b>

## Not 3 Felhjälpande underhåll ( reparationer)

	2023	2022
Reparationer gemensamma utrymmen	1 647	3 125
Reparation tvättstuga	23 858	19 019
Reparation värmesystem	19 015	2 646
Reparation av vatten och avloppssystem	80 780	5 607
Reparation av skada	45 907	12 118
	<b>171 207</b>	<b>42 515</b>

## Not 4 Taxebundakostnader

	2023	2022
Uppvärmning	654 734	947 539
Vatten och avlopp	190 124	178 329
Sophämtning och renhållning	182 639	108 235
	<b>1 027 497</b>	<b>1 234 103</b>

### Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	56 079	110 488
Trädgårdsskötsel	26 734	119 301
Städning	63 477	72 686
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	5 200	0
Serviceavtal , värmepumpsanläggning	18 658	0
Serviceavtal övrigt	0	7 495
Snöröjning och sandning	0	9 763
	<b>170 148</b>	<b>319 733</b>

### Not 6 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Underhåll av värmesystem	0	18 000
Underhåll av vatten och avloppssystem	0	66 475
	<b>0</b>	<b>84 475</b>

### Not 7 Fastighetsskatt

	2023	2022
Kommunal fastighetsskatt , bostäder	127 120	121 520
Fastighetsskatt lokaler	2 440	2 400
	<b>129 560</b>	<b>123 920</b>

### Not 8 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Försäkringskostnader	50 600	56 948
Externa hyror	7 756	0
Bredband	12 286	9 180
Förbrukningsmaterial	8 569	185
Ekonomisk förvaltning	81 255	97 712
Teknisk förvaltning	34 994	187 668
Datakommunikation	1 068	491
Kreditupplysning	375	0
Revisionsarvode	67 500	32 500
Övriga förvaltningskostnader	12 053	31 430
Konsultkostnader	15 500	49 930
Bankkostnader	5 344	7 512
	<b>297 300</b>	<b>473 556</b>

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	3 067	110
	<b>3 067</b>	<b>110</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	444 684	239 759
Ränta skattekonto	118	0
	<b>444 802</b>	<b>239 759</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 567 282	46 567 282
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 567 282</b>	<b>46 567 282</b>

Ingående avskrivningar	-9 891 141	-9 341 666
Årets avskrivningar	-549 470	-549 475
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 440 611</b>	<b>-9 891 141</b>

### **Utgående redovisat värde**

Taxeringsvärden byggnader	43 146 000	43 146 000
Taxeringsvärden mark	38 098 000	38 091 000
	<b>81 244 000</b>	<b>81 237 000</b>

Bokfört värde byggnader	31 919 216	32 468 686
Bokfört värde mark	4 207 455	4 207 455
	<b>36 126 671</b>	<b>36 676 141</b>

### Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea hypotek 36458 0,85 % villkorsändring 2024-11-18	8 614 500	8 614 500
Nordea hypotek 65601 0,93 % villkorsändring 2024-02-21	11 515 000	11 595 000
Nordea hypotek 37254 4,36 % villkorsändring 2025-04-16	7 637 000	7 637 000
Kortfristig del av långskuld	-20 129 500	-7 717 000
	<b>7 637 000</b>	<b>20 129 500</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	28 017 000	28 017 000
	<b>28 017 000</b>	<b>28 017 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bankavgift	462	0
Stena	1 845	0
Prezero	3 074	0
Bromma energi	6 475	0
Urbaser	16 613	0
Eon	91 519	174 095
Upplupet revisionsarvode	33 750	0
Förutbetalda avgifter och hyror	266 511	237 687
Upplupna räntor	4 389	29 176
	<b>424 638</b>	<b>440 958</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anton Kviberg  
Ordförande

Max Albrechtsson  
Ledamot

Elin Lindström  
Ledamot

Axelle Ronzier-Joly  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**JESVINT AB** 559440-4625 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Moberg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197212286293

Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor  
henrik.moberg@jesvint.se  
+46709295006

**2024-04-29 20:50:08 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 185.183.146.44

**BRF SOLTORPET 2** 769601-6992 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Anton Kviberg  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198911220435

Anton Kviberg  
akviberg@gmail.com  
19891122-0435

**2024-04-29 13:38:55 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 195.178.182.10

**BRF SOLTORPET 2** 769601-6992 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Max Harald Albrechtsson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198306264618

Max Albrechtsson  
max@pejoni.com  
19830626-4618

**2024-04-29 19:07:26 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 146.66.142.54

**BRF SOLTORPET 2** 769601-6992 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXELLE RONZIER-JOLY  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198809260840

Axelle Ronzier-Joly  
axelle.ronzierjoly@gmail.com  
19880926-0840

**2024-04-29 16:07:33 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 2.71.249.53

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-04-29 16:24:00 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN LINDSTRÖM  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199701127822

Datum

Elin Lindström  
elinlindstroem@hotmail.com  
19970112-7822

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.137.61