



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sockenstämman

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 negativt resultat	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. 19

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

I styrelsens uppdrag ingår det 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 årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-02-21.

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
Sockenstämman 4	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 (Jönåkersvägen 4-8, Oppundavägen 7-13) samt 2006 (Jönåkersvägen 2) och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 79 bostadsrätter om totalt 5 409 kvm och 1 lokal om 20 kvm. Byggnadernas totalyta är 5411 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erika Brännström	Ordförande
Günay Kulbay	Vice ordförande
Jan Mikael Skoog	Styrelseledamot
Malin Lindström	Styrelseledamot
Sofia Lindberg-Hjalmar	Styrelseledamot
Gunilla Åstrand	Suppleant

Valberedning

Inga-Lill Pettersson
Åsa Lodmark

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Pierre Polhammar Revisor Baker Tilly Norrköping AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2023 | ● Framtagande av ny underhållsplan genom SBC
Filmning av horisontella stamrör enligt underhållsplan
Trädinventering och trädbeskärning efter snöstorm vintern 2022/2023
Stamspolning av samtliga lägenheter enligt underhållsplan
Renovering av garagens betonggolv samt underliggande avlopp - Oförutsedd och akut åtgärd
Inköp av akuttvättmaskin Jönåkersvägen 2C |
| 2022-2024 | ● OVK förberedande ventilationsarbete - Jönåkersv. 4-8 |
| 2022-2023 | ● Brandtillsyn och besiktning - Alla fastigheter
Takrenovering (takpannor)) - Alla fastigheter
Takrenovering (laga takfönster & plåt ovanför takfönster) - Jönåkersv. 4-8 |
| 2022 | ● Montering av cortenplåt (återstående) - Jönåkersv. 4-8
Tilläggsisolering vind - Oppundav. 7-13
Avgasare installerades i undercentralen - Jönåkersv. 2 |
| 2021-2022 | ● Indragning av fiber till lägenheter som saknade fiber och upphandling av gemensam tjänst |
| 2021 | ● Stamspolning - Jönåkersvägen 2 A-D
Brytskydd installerades på samtliga entréer - Jönåkersv. 2 A-D
Ny grillplats |
| 2020 | ● Byte av fläktar på tak (mekanisk ventilation) - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya elledningar, LED-armaturer med rörelsevakt i alla gemensamma utrymmen - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Nya elserviser, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar till lägenheter - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13 |

- 7-13
OVK genomförd och godkänd - Oppundav. 7-13
Byte trasiga fönster i gemensamma utrymmen
- 2019-2021** ● Två (nya) bostadsrätter färdigställdes i tidigare lokaler - Oppundav. 7-13
- 2019-2020** ● Föreningslokal byggdes - Oppundav. 9
Re-lining av ventilationskanaler - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Dränering av fastigheten - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
- 2019** ● Installation av nya nyckeltuber på samtliga lägenhetsdörrar
OVK genomförd och godkänd - Jönåkersv. 2 A-D
Delvis ny undercentral efter vattenskada - Jönåkersv. 2 A-D
Nedre delen av fasaden (sockel) putsad - Jönåkersv. 2 A-D
Nya frånluftsfläktar - Jönåkersv. 2 C,D
Byte av garageportar till isolerande - Jönåkersv. 4
- 2018-2019** ● Ny undercentral - Oppundav. 7-13
- 2017** ● Ny energideklaration
Byte av fönsterbleck på burspråk - Jönåkersv. 4-8
Installation av Aptus låssystem
Stamspolning av samtliga lägenheter
- 2016** ● Byte av ytterportar - Oppundav. 9-13
- 2015** ● Byte av samtliga ytterfönster - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
- 2014** ● Nya takplåtar monterade på portarna - Jönåkersv. 2 A-D
Dräneringsarbeten - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Fjärrvärmesystem skiljs från Familjebostäder
- 2010** ● Källargång - golv och väggar - delvis målad - Jönåkersv. 4-8
Ny tvättstuga och grovtvättstuga - Jönåkersv. 6
- 2006** ● Stambyte och renovering av badrum - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
Byte av badrumsfönster - Jönåkersv. 6-8

Planerade underhåll

- 2024** ● Eventuella åtgärder efter filmning av horisontella stamrör - Jönåkersv. 4-8 & Oppundav. 7-13
OVK - Jönåkersv. 4-8
Utredning/förstudie för fönsterbyte badrum - Jönåkersv. 4 & Oppundav. 7-13
Badrumsfönster, förstudie & förfrågningsunderlag

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Domsagan, med en andel på 15.6%.
Samfälligheten förvaltar avfall och återvinning.

Övrig verksamhetsinformation

- Gemensamhetsutrymmen:
Föreningslokal
Grillplats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avgiftsjustering:
I samråd med ekonomiska förvaltaren SBC beslutar styrelsen att höja avgifterna med 6,5% fr o m 2023-01-01.
- Hyresförhandlingar
HSB har under hösten 2023 fått uppdraget att förhandla hyror med Hyresgästföreningen kring föreningens hyreslägenheter. Vid utgången av kalenderåret är förhandlingarna pågående.
- Omförhandling av lån
Styrelsen omförhandlade det lån som löpte ut december 2023. Fortsatt arbete kring omförhandling av övriga lån pågår löpande.
- Oförutsett och akut arbete rörande föreningens garage (3 garage på gaveln Jönåkersvägen 4):
Tidigare filmning av rören under föreningens garagegolv visade att rören var i dåligt skick och behövde akut åtgärdas för att förhindra ytterligare översvämningar. Innan arbetet kunde börja behövde en asbestsanering utföras då det upptäcktes asbest i flera av rören i garagen. Vid håltagningen i garagens golv/betongplattan upptäcktes vidare allvarligare konstruktionsfel i plattan som behövde åtgärdas akut. Det upptäcktes även hålutrymmen under golvet (troligen jordförflyttning från tidigare översvämningar). Ett mer omfattande oplanerat underarbete har därför krävts.

Förändringar i avtal

- SBC Tekniska förvaltning:
- Ny underentreprenör för markskötsel from oktober 2023.
 - Framtagande av ny underhållsplan via SBC.

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Många gemensamma utrymmen och miljöer är handikapp - och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Föreningen upplåter 35 parkeringsplatser och 3 garage samt 7 förråd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 629 884	4 344 231	4 323 524	4 262 990
Resultat efter fin. poster	-3 019 633	-1 938 968	-3 212 352	-2 552 370
Soliditet (%)	68	68	64	62
Yttre fond	139 342	199 649	850 294	632 192
Taxeringsvärde	139 342 000	139 342 000	111 000 000	107 102 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	745	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 264	8 583	10 649	10 649
Skuldsättning per kvm totalyta	7 725	7 747	9 612	9 612
Sparande per kvm totalyta	-41	29	-121	-124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	48	28	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	136	178	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	52	42	30
Energikostnad per kvm totalyta	250	236	248	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,10	-	-	-

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.

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 negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -221 678 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	97 535 388	-	-	97 535 388
Upplåtelseavgifter	10 967 490	-	-	10 967 490
Fond, yttre underhåll	199 649	-199 649	139 342	139 342
Balanserat resultat	-14 414 984	-1 739 319	-139 342	-16 293 645
Årets resultat	-1 938 968	1 938 968	-3 019 633	-3 019 633
Eget kapital	92 348 575	0	-3 019 633	89 328 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 154 303
Årets resultat	-3 019 633
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 342
Totalt	-19 313 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	139 342
Balanseras i ny räkning	-19 173 936

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	4 629 884	4 344 231
Övriga rörelseintäkter	3	2 300	1 000
Summa rörelseintäkter		4 632 184	4 345 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 306 636	-3 432 632
Övriga externa kostnader	9	-800 856	-364 246
Personalkostnader	10	-172 483	-158 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 885 956	-1 885 964
Summa rörelsekostnader		-7 165 932	-5 841 531
RÖRELSERESULTAT		-2 533 748	-1 496 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 520	22 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-496 406	-465 078
Summa finansiella poster		-485 886	-442 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 019 633	-1 938 968
ÅRETS RESULTAT		-3 019 633	-1 938 968

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	128 507 362	130 393 318
Pågående projekt	13	92 763	92 763
Summa materiella anläggningstillgångar		128 600 125	130 486 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 600 125	130 486 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 179	34 767
Övriga fordringar	14	1 034 118	2 320 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	213 312	216 727
Summa kortfristiga fordringar		1 279 609	2 572 197
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 433 328	2 371 094
Summa kassa och bank		2 433 328	2 371 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 712 937	4 943 292
SUMMA TILLGÅNGAR		132 313 061	135 429 372

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 502 878	108 502 878
Fond för yttre underhåll		139 342	199 649
Summa bundet eget kapital		108 642 220	108 702 527
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 293 645	-14 414 984
Årets resultat		-3 019 633	-1 938 968
Summa ansamlad förlust		-19 313 279	-16 353 952
SUMMA EGET KAPITAL		89 328 941	92 348 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 511 148	25 294 482
Summa långfristiga skulder		26 511 148	25 294 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 290 000	16 626 666
Leverantörsskulder		339 908	277 357
Skatteskulder		276 479	260 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	566 585	622 284
Summa kortfristiga skulder		16 472 972	17 786 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 313 061	135 429 372

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 533 748	-1 496 300
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 885 956	1 885 964
	-647 792	389 664
Erhållen ränta	10 520	22 410
Erlagd ränta	-505 985	-463 714
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 143 256	-51 640
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 218	-99 974
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 901	-60 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 116 574	-212 355
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-92 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-92 763
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	13 500 000
Amortering av lån	-120 000	-23 590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-10 090 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 236 574	-10 395 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 562 036	14 957 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 325 462	4 562 036

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sockenstämman har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,5 - 6,67 %
---------	--------------

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	3 735 780	3 507 760
Hysesintäkter bostäder	484 032	466 328
Hysesintäkter lokaler	42 094	11 250
Hysesintäkter garage	37 800	44 193
Hysesintäkter p-plats	168 053	169 127
Hysesintäkter förråd	63 924	63 933
Bredband	84 372	56 248
Gemensamhetslokal	0	6 600
Pantsättningsavgift	4 641	18 837
Överlåtelseavgift	9 191	0
Öres- och kronutjämning	-3	-45
Summa	4 629 884	4 344 231

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 300	1 000
Summa	2 300	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	115 554
Fastighetsskötsel utöver avtal	28 159	26 963
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	191 578
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	50 069	13 020
Städning enligt avtal	16 380	76 631
Städning utöver avtal	0	9 275
Hissbesiktning	8 566	0
Brandskydd	39 654	0
Bevakning	0	8 929
Gårdkostnader	0	9 233
Gemensamma utrymmen	5 759	3 376
Garage/parkering	69 797	0
Snöröjning/sandning	145 194	114 470
Serviceavtal	41 809	31 915
Mattvätt/Hyrmattor	42 172	37 960
Förbrukningsmaterial	4 411	6 055
Summa	451 969	644 960

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	22 101	0
Hyreslägenheter	0	10 214
Tvättstuga	16 803	15 053
Trapphus/port/entr	1 314	594
Vind	0	3 500
Dörrar och lås/porttele	34 372	25 856
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 599
VVS	109 159	41 966
Värmeanläggning/undercentral	11 747	159 164
Ventilation	0	3 063
Elinstallationer	24 573	9 844
Hissar	37 769	8 522
Tak	157 050	0
Mark/gård/utemiljö	12 954	0
Garage/parkering	3 419	0
Vattenskada	22 919	27 720
Skador/klotter/skadegörelse	99 863	2 548
Summa	554 043	310 643

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	62 500
VVS	514 034	0
Ventilation	0	93 700
Mark/gård/utemiljö	0	55 888
Garage/parkering	300 048	0
Summa	814 082	212 088

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	192 795	257 622
Uppvärmning	963 251	735 842
Vatten	196 305	283 764
Sophämtning/renhållning	44 400	44 846
Grovsopor	6 607	9 113
Summa	1 403 357	1 331 188

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	148 870	139 292
Tomträttsavgäld	504 900	468 756
Kabel-TV	20 496	25 306
Bredband	128 556	63 939
Samfällighetsavgifter	139 878	103 464
Fastighetsskatt	140 485	134 535
Korr. fastighetsskatt	0	-1 539
Summa	1 083 185	933 753

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 288	3 439
Tele- och datakommunikation	120	34 318
Juridiska åtgärder	5 438	43 829
Inkassokostnader	1 027	3 024
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	20 000
Styrelseomkostnader	1 414	0
Fritids och trivselkostnader	6 196	1 626
Föreningskostnader	2 073	3 085
Förvaltningsarvode enl avtal	586 458	162 715
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Övriga förvaltningsarvoden	7 469	0
Administration	32 873	36 578
Konsultkostnader	114 324	48 262
Bostadsrätterna Sverige	7 370	7 370
Summa	800 856	364 246

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Arbetsgivaravgifter	41 233	37 940
Summa	172 483	158 690

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	558 478	463 789
Ränta checkräkning	-62 233	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	161	1 266
Övriga räntekostnader	0	23
Summa	496 406	465 078

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 713 185	144 713 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 713 185	144 713 185
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 319 867	-12 433 903
Årets avskrivning	-1 885 956	-1 885 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 205 823	-14 319 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 507 362	130 393 318
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>47 094 429</i>	<i>47 094 429</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 339 000	89 339 000
Taxeringsvärde mark	50 003 000	50 003 000
Summa	139 342 000	139 342 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	92 763	0
Anskaffningar under året	0	92 763
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	92 763	92 763

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	138 180	125 959
Klientmedel	0	1 137 076
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 803	3 803
Transaktionskonto	701 477	0
Borgo räntekonto	190 658	1 053 866
Summa	1 034 118	2 320 704

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	28 110	193 417
Förutbet försäkr premier	25 107	23 310
Förutbet kabel-TV	7 264	0
Förutbet tomträtt	135 300	0
Förutbet bredband	17 531	0
Summa	213 312	216 727

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-12-30	3,49 %	13 216 666	13 216 666
Handelsbanken	2025-01-30	1,11 %	13 294 482	13 294 482
SBAB	2024-10-11	1,32 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,33 %	3 290 000	3 410 000
Summa			41 801 148	41 921 148
Varav kortfristig del			15 290 000	16 626 666

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 201 148 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	7 763	28 135
Uppl kostn el	18 348	29 824
Uppl kostn räntor	64 147	73 726
Uppl kostn vatten	37 534	105 538
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 886
Uppl kostnad arvoden	875	875
Beräknade uppl. sociala avgifter	275	277
Förutbet hyror/avgifter	437 643	381 022
Summa	566 585	622 284

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten och åtgärder kan behöva utföras de kommande åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger den upprättade underhållsplanen, den årliga besiktningen samt diskussion med förvaltare och leverantörer. (Observera att nedanstående punkter är inte upptagna i budget för 2024 och kan komma att prioriteras upp/ner i relation till andra akuta eller budgeterade ärenden de närmaste åren.)

- Förberedelser/genomgång inför uppdatering av föreningens stadgar har påbörjats.
- Tilläggsisolering vind (Jönåkersv. 4–8)
- Radonmätning (Jönåkersv. 4–8) • Ny energideklaration (Jönåkersv. 4–8 samt Oppundav. 7–13)
- Nya fönster i badrum (Jönåkersv. 4 samt Oppundav. 7–13)

Underskrifter

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

Stockholm

Erika Brännström
Ordförande

Günay Kulbay
Vice ordförande

Jan Mikael Skoog
Styrelseledamot

Malin Lindström
Styrelseledamot

Sofia Lindberg-Hjalmar
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Norrköping AB
Pierre Polhammar
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 17:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.05.2024 09:09

DOCUMENT ID:

rkNSo3Nk7C

ENVELOPE ID:

HJlHs3VJ7C-rkNSo3Nk7C

DOCUMENT NAME:

Brf Sockenstämman, 769622-2699 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Mikael Skoog mikael.j.skoog@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:40 13.05.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/29) IP: 94.234.97.148
2. Erika Brännström erikaebrannstrom@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:49 13.05.2024 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/06) IP: 90.129.213.82
3. SOFIA LINDBERG-HJALMAR sofia_lindberg@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:14 13.05.2024 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/24) IP: 90.225.243.69
4. MALIN LINDSTRÖM malin.s.lindstrom@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:19 13.05.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/01) IP: 94.191.137.139
5. GÜNAY KULBAY gunay_kulbay@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:16 13.05.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/29) IP: 2.248.122.121
6. PIERRE POLHAMMAR pierre.polhammar@bakertilly.se	Signed Authenticated	13.05.2024 17:33 13.05.2024 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/11/07) IP: 217.213.90.77

* 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 Sockenstämman 4

Org.nr 769622-2699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockenstämman 4 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 Sockenstämman 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrköping den dag som framgår av min digitala underskrift

Pierre Polhammar
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 17:34

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 13.05.2024 09:09

DOCUMENT ID:
HkGrjhNy7C

ENVELOPE ID:
H1rs3VkQR-HkGrjhNy7C

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIERRE POLHAMMAR	 Signed	13.05.2024 17:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/11/07)
pierre.polhammar@bakertilly.se	Authenticated	13.05.2024 17:33	Low	IP: 217.213.90.77

* 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