

Årsredovisning

för

Brf Sotaren 1

716414-2494

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sotaren 1 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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Byggnaden som byggdes på 1940-talet förvärvades av föreningen 1986 och är belägen i Skarpnäcks församling, Stockholms kommun. Byggnaden omfattar totalt 9 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 630 kvm, tomtytan uppgår till 776 kvm.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelse

Styrelsen under året bestått av Markus Ahlberg (Ordförande), Tommy Thor (avgående ordförande), Carola Samuelsson och Ellen Vikesdal, Maria Sundell (avgående)

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023 har följande löpande underhåll genomförts eller påbörjats:

- Slutfört inreglering och justering värmesystem
- Ombyggnation altaner
- Underhåll och impregnering tak och målning fasadsockel
- Asfaltering framsida

Under året har en lägenhet bytt ägare, Inga nya lån har upptagits. En avgiftshöjning om 10% genomfördes 2023-07-01 och en höjning på 2% planeras genomföras 2024-04-01. En lokal i källarplan har under året hyrts ut som förråd.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (Tkr)	430	386	363	362
Res. efter finansiella poster (Tkr)	32	-181	9	-192
Soliditet (%)	25,1	24,0	32,7	32,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	645	580	552	552
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,1	93,1	94,3	94,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	88	209	149	78
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	35	29	26	25
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	111	59	56	56
Räntekänslighet (%)	4,9	5,1	4,5	4,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 368	2 382	1 977	1 991
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 185	3 204	2 659	2 678
Sparande per kvm (kr/kvm)	56	-200	-22	-22

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	390 650	748 655	284 386	-592 015	-180 838	650 838
Disposition av föregående års resultat:				-180 838	180 838	0
Avsättning fond yttre underh			23 757	-23 757		0
Årets resultat					32 285	32 285
Belopp vid årets utgång	390 650	748 655	308 143	-796 610	32 285	683 123

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-796 609
årets vinst	32 285
	-764 324

behandlas så att	0
reservering fond för yttre underhåll	-764 324
i ny räkning överföres	-764 324

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	429 629	386 165
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		429 629	386 165
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-304 753	-517 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 100	-14 100
Summa rörelsekostnader		-318 853	-531 713
Rörelseresultat		110 776	-145 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 720	-35 298
Summa finansiella poster		-78 491	-35 290
Resultat efter finansiella poster		32 285	-180 838
Resultat före skatt		32 285	-180 838
Årets resultat		32 285	-180 838

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

2 345 449

2 359 549

Summa materiella anläggningstillgångar

2 345 449

2 359 549

Summa anläggningstillgångar

2 345 449

2 359 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 335

2 534

Övriga fordringar

1 885

3 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 014

28 398

Summa kortfristiga fordringar

40 234

34 900

Kassa och bank

Kassa och bank

332 021

318 596

Summa kassa och bank

332 021

318 596

Summa omsättningstillgångar

372 255

353 496

SUMMA TILLGÅNGAR

2 717 704

2 713 045

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		390 650	390 650
Tillkommande avgifter		748 655	748 655
Fond för yttre underhåll		308 143	284 386
Summa bundet eget kapital		1 447 448	1 423 691
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-796 609	-592 015
Årets resultat		32 285	-180 838
Summa fritt eget kapital		-764 324	-772 853
Summa eget kapital		683 124	650 838
<u>Långfristiga skulder</u>	5		
Fastighetslån långfristig del		1 974 500	1 973 000
Summa långfristiga skulder		1 974 500	1 973 000
<u>Kortfristiga skulder</u>	5		
Fastighetslån kortfristig del		0	13 500
Leverantörsskulder		3	33 923
Skatteskulder		-1 682	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 759	41 784
Summa kortfristiga skulder		60 080	89 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 717 704	2 713 045

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

32 285

-180 838

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

14 100

14 100

Betald skatt

401

532

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

46 786

-166 206

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-5 801

2 051

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 616

-466

Förändring av leverantörsskulder

-33 920

33 923

Förändring av kortfristiga skulder

7 976

-21 254

Kassaflöde från den löpande verksamheten

13 425

-151 952

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

338 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

338 000

Årets kassaflöde

13 425

186 048

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

318 596

132 548

Likvida medel vid årets slut

332 021

318 596

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.

Årsavgifter periodiseras så att endast årsavgifter avseende räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder är värderade till anskaffningsvärdet om inget annat anges. Fordringar värderas till det belopp de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll görs stadgeenligt i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas med resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5%
-----------	------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (Tkr)

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/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift genom antal kvadratmeter bostadsrättsyta enligt taxeringsbesked.

Årsavgiftens andel total omsättning

Årsavgifter delat med total omsättning.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Lån till kredit institut genom antal kvadratmeter bostadsrättsyta enligt taxeringsbesked.

Elkostnad/kvm totalyta

Årets elkostnad genom total uppvärmd yta fastigheten.

Vattenkostnad/kvm totalyta

Årets vattenkostnad genom total uppvärmd yta fastigheten.

Kapitalkostnad/kvm totalyta

Årets kostnad för avskrivningar, ränta till kreditinstitut m.m. genom total uppvärmd yta fastigheten.

Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja medlemsavgifterna vid en höjning av föreningens låneränta om 1 procentenhet.

Skuldsättning/kvm yta

Föreningens räntebärande skulder utslagna per totalyta.

Skuldsättning/kvm yta upplåten med bostadsrätt

Föreningens räntebärande skulder utslagna per kvm yta upplåten som bostadsrätt.

Sparande per kvm

Justerat resultat delat med kvm totalyta.

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Tomträttsavgäld	43 500	43 500
Elkostnader	73 573	174 596
Vatten och avlopp	29 282	23 807
Hushållsavfall	22 728	19 009
Reparation och underhåll	47 436	111 169
Fastighetsförsäkring	23 902	22 869
Fastighetsskatt	14 301	13 671
Övriga fastighetskostnader	1 422	6 280
Kabel-TV och internet	8 040	7 340
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga förvaltningsavgifter	34 840	90 210
	304 754	517 613

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 644 613	3 644 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 644 613	3 644 613
Ingående avskrivningar	-1 285 064	-1 270 964
Årets avskrivningar	-14 100	-14 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 299 164	-1 285 064
Utgående redovisat värde	2 345 449	2 359 549

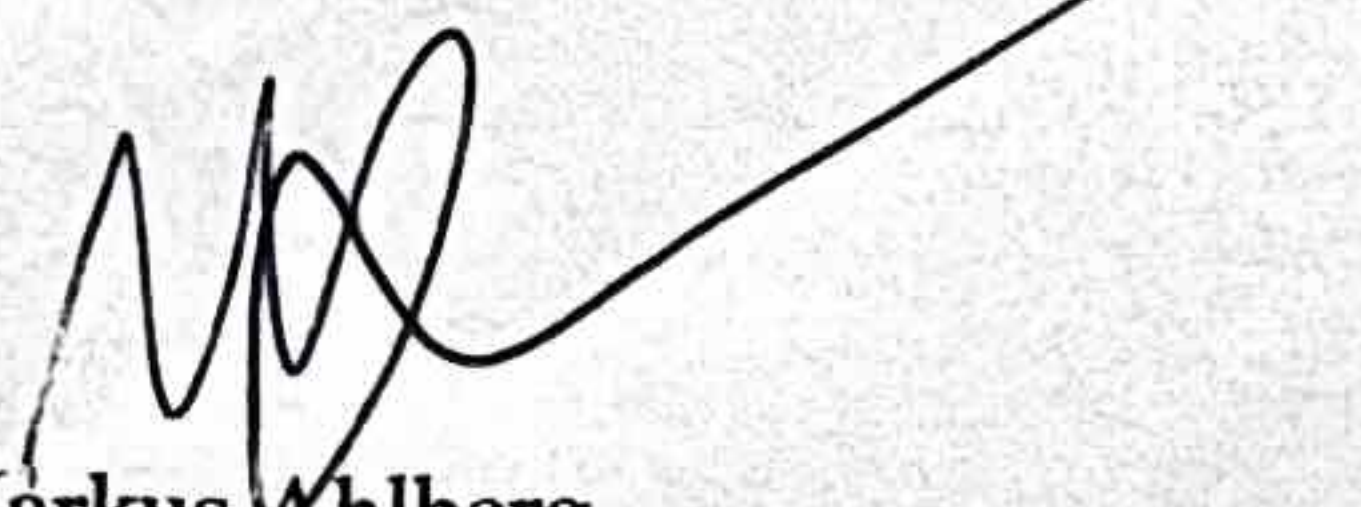
Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 974 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Fastighetslån långfristig del	-1 974 500	-1 986 500
	-1 974 500	-1 986 500

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm



Markus Ahlberg
Ordförande



Carola Samuelsson



Ellen Vikesdal

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Maximiliane Keller
Revisor

Revisionsberättelse

Brf Sotaren 1
Org.nr 716414-2494

Undertecknad har granskat räkenskaperna i årsredovisningen och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2023. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag tillstyrker

att	resultat- och balansräkningen fastställs,
att	den ansamlade förlusten behandlas på det sätt som styrelsen föreslår, och
att	styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2024



Maximiliane Keller
Revisor