

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Söderby Torg

769601-8683

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderby Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Bostadsrättsföreningen Söderby Torg har sitt säte i Stockholms län, Salems kommun.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-24 maj

Lukas Björklund	ordförande
Arne Lännstrand	ledamot
Cecilia Svensson	ledamot
Lena Mårtensson	ledamot
Stefan Jacobsson	ledamot
Per Svensson	suppleant
Therese Hofverberg	suppleant

För tiden 24 maj-22 nov

Lukas Björklund	ordförande (vald tom 2024)
William Sivert	ledamot (vald tom 2024)
Cecilia Svensson	ledamot (vald tom 2024)
Lena Mårtensson	ledamot (vald tom 2024)
Stefan Jacobsson	ledamot (vald tom 2024)
Per Svensson	suppleant (vald tom 2024)
Karin Holter	suppleant (vald tom 2024)

Den 24 maj hölls föreningsstämma och under året har 8 st protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Per Svensson var tf. ordförande under september-november. Den 22 november kallade styrelsen till extra stämma för val av ny ordförande.

För tiden 22 nov-31 dec

Roger Magnusson	ordförande (vald tom 2024)
William Sivert	ledamot (vald tom 2024)
Cecilia Svensson	ledamot (vald tom 2024)
Lena Mårtensson	ledamot (vald tom 2024)
Stefan Jacobsson	ledamot (vald tom 2024)
Per Svensson	suppleant (vald tom 2024)
Karin Holter	suppleant (vald tom 2024)

Föreningen tecknas av, förutom styrelsen, ordförande alternativt kassör i förening med en av styrelsens ledamöter.

Valberedning

Årsstämman valde Emina Örtengren och Petra Gollne till valberedningen.

Revisor

Go Revision & Consulting AB, med huvudansvarig revisor Johan Isbrand.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Moderna Försäkringar, i försäkringen ingår även kollektivt brf-tillägg.

Avtal

Mediator AB	Ekonomisk förvaltning enligt förvaltningsavtal.
Driftia Förvaltnings AB	Löpande underhåll och skötsel av fastigheterna.
Silveraxet Mark o Trädgård	Skötsel av mark
Vattenfall	El
Bodens Energi	El, fast prisavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Telia	Kabel TV och bredband

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kapellet 1, Sanatoriet 9 och Parken 4 i Salem
Adress:	Sanatorievägen 21, 23 Söderby Torg 1-3
Byggår:	2009
Taxeringsvärde:	77 390 000 kr varav byggnadsvärde 60 872 000 kr
Äganderätt:	Fastigheten innehas med äganderätt.
Lägenhetsfördelning:	47 lägenheter fördelade i fem huskroppar
Total boyta:	3 831 m ²
Total lokalyta:	143 m ²
Fastighetens areal	7 200 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	13 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	13 st

P-platser	53 st
Lokaler	2 st

Fastighetens underhåll

Byte takfläktar hus 4 och 5	2018	Kostnad 44 000 kr
Byte ställdon och vattenpump	2018	Kostnad 32 000 kr
Montering av Gunnebostängsel	2019	Kostnad 60 800 kr
Byte ljusarmaturer förråd o allm utrymm	2020	Kostnad 237 900 kr
OVK och rensning av ventilation	2022	Kostnad 79 800 kr
Radonmätning	2022	Kostnad 9 724 kr
Målning av träpaneler	2023	Kostnad 541 170 kr
Energideklaration	2023	Kostnad 28 063 kr
CCB-kortsbyte till hissar	2023	Kostnad 40 116 kr
Installation av laddstolpar till elbilar	2023	Kostnad 188 600 kr
Målning av parkeringsrutor	2023	Kostnad 19 656 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Nytt städavtal har tecknats med Samhall.
- * Omförhandling med Telia blir 299 kr/lägenhet.
- * Höjning av årsavgiften.
- * Nytt avtal med revisor har tecknats med Go Revision & Consulting AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Höjning av hyran för parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 297	2 990	2 970	2 961
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-399	-292	-124	-246
Soliditet (%)	73	73	72	72
Balansomslutning (tkr)	112 749	113 188	113 837	114 380
Res. i % av nettoomsättning	-8	-10	-4	-8
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	800	661	661	661
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	86	85	0	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	7 844	7 896	8 009	8 152
Bankskuld / kvm total yta (kr)	7 562	7 612	0	0
Räntekänslighet (%) *	11	12	12	12
Energikostnad / kvm total yta (kr)	196	178	0	0
Sparande per kvm total yta (kr) *	123	179	203	250
El / kvm bostadsrättsyta (kr)	16	16	18	16
Värme / kvm bostadsrättsyta (kr)	141	126	122	106
Vatten / kvm bostadsrättsyta (kr)	0	43	44	40
Renhållning / kvm bostadsrättsyta (kr)	47	19	21	20

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 10,6 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.

* Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 556 132	16 638 868	1 610 205	-2 281 379	-291 574	82 232 252
Disp av föregående års resultat			205 000	-496 574	291 574	0
Årets resultat					-399 130	-399 130
Belopp vid årets utgång	66 556 132	16 638 868	1 815 205	-2 777 953	-399 130	81 833 122

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 777 953
årets förlust	-399 131
	-3 177 084
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	205 000
	-3 382 084
	-3 177 084

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 297 451	2 990 105
Övriga rörelseintäkter		485	1 045
Summa rörelseintäkter	2	3 297 936	2 991 150
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 808 372	-1 813 930
Övriga externa kostnader	4	-161 436	-166 250
Personalkostnader	5	-110 728	-110 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-888 405	-888 405
Summa rörelsekostnader		-2 968 941	-2 979 385
Rörelseresultat		328 995	11 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		18 619	4 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 745	-307 601
Summa finansiella poster		-728 126	-303 339
Resultat efter finansiella poster		-399 130	-291 574
Resultat före skatt		-399 130	-291 574
Årets resultat		-399 130	-291 574

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 725 509	110 613 914
Pågående nyanläggningar		640 957	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 366 466	110 613 914
Summa anläggningstillgångar		110 366 466	110 613 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 217	0
Övriga fordringar		4 673	4 564
Klientmedel hos förvaltare		252 422	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 848	37 087
Summa kortfristiga fordringar		339 160	41 651
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 043 861	2 532 002
Summa kassa och bank		2 043 861	2 532 002
Summa omsättningstillgångar		2 383 020	2 573 653
SUMMA TILLGÅNGAR		112 749 486	113 187 567

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 195 000	83 195 000
Fond för yttre underhåll		1 815 205	1 610 205
Summa bundet eget kapital		85 010 205	84 805 205
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 777 953	-2 281 379
Årets resultat		-399 130	-291 574
Summa fritt eget kapital		-3 177 083	-2 572 953
Summa eget kapital		81 833 122	82 232 252
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 768 000	17 850 000
Övriga skulder		33 212	33 212
Summa långfristiga skulder		6 801 212	17 883 212
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	23 282 049	12 400 349
Leverantörsskulder		385 054	201 281
Skatteskulder		4 605	39 012
Övriga skulder		13 472	10 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 973	421 181
Summa kortfristiga skulder		24 115 153	13 072 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 749 486	113 187 567

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-399 131	-291 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		888 405	888 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		489 274	596 831
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-46 217	15 012
Förändring av kortfristiga fordringar		1 130	9 570
Förändring av leverantörsskulder		183 773	-6 322
Förändring av kortfristiga skulder		-22 423	80 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten		605 537	695 880
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-640 957	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-640 957	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-200 300	-432 518
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 300	-432 518
Årets kassaflöde		-235 720	263 362
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 532 002	2 268 640
Likvida medel vid årets slut		2 296 282	2 532 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3), fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde, minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Redovisad avskrivningstid är genomsnittlig.

Byggnad, stomme	244 år	
Rör och värmesystem	50 år	
Fönster, dörrar, portar	50 år	
Balkonger, golv, hissar, ventilation	50 år	
Tak, plåt, armaturer, elkablar	50 år	
Markanläggning	20 år	
Övriga byggnadsdetaljer	15-50 år	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat 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.

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 831 446	2 531 868
Hysesintäkter, lokaler	215 676	194 556
Fastighetsskatt, lokaler	15 120	15 120
Hysesintäkter, parkeringsplatser	235 200	246 053
Övriga intäkter	494	3 553
	3 297 936	2 991 150

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	235 711	220 744
Fastighetsskötsel, extra tjänster	101 505	75 491
Städ	79 222	76 035
Sotning	7 800	10 788
Obligatoriska besiktningar	27 861	0
Hissar	168 729	109 121
Reparationer	9 469	139 393
Underhåll	0	115 254
El, fastighet	60 706	61 316
Uppvärmning	539 999	482 189
Vatten	180 116	163 250
Sophämtning	110 060	74 020
Fastighetsförsäkringar	57 332	41 737
Kabel-TV, internet	138 684	152 928
Fastighetsavgift/-skatt	87 468	86 513
Vattenskada	0	5 151
Serviceavtal	3 709	0
	1 808 371	1 813 930

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	34 996	29 288
Redovisningstjänster	84 269	80 258
Övriga förvaltningskostnader	40 773	50 385
Förbrukningsinventarier	1 398	6 319
	161 436	166 250

Not 5 Styrelsearvoden och övriga arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	91 980	92 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	18 748	18 800
	110 728	110 800

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	119 429 607	119 429 607
Inköp pågående	640 957	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 070 564	119 429 607
Ingående avskrivningar	-8 815 693	-7 927 288
Årets avskrivningar	-888 405	-888 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 704 098	-8 815 693
Utgående redovisat värde	110 366 466	110 613 914
Taxeringsvärden byggnader	60 872 000	60 872 000
Taxeringsvärden mark	16 518 000	16 518 000
	77 390 000	77 390 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 20 517 670	4,61	2024-09-09	5 645 049	5 668 349
SBAB 20 517 689	4,78	2024-08-15	6 696 000	6 732 000
SBAB 32 816 754	3,66	2025-11-12	6 909 000	7 050 000
SEB 439 30 656	1,06	2024-12-28	10 800 000	10 800 000
			30 050 049	30 250 349
Kortfristig del av långfristig skuld			23 282 049	12 400 349

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

UNDERSKRIFTER

Salem den / 2024

Roger Magnusson
ordförande

William Sivert
ledamot

Lena Mårtensson
ledamot

Cecilia Svensson
ledamot

Stefan Jacobsson
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Go Revision & Consulting

Johan Isbrand
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>ROGER MAGNUSSON VD/Styrelseledamot Serienummer: a17c8aea118bc6[...]911ca8559e48d IP: 90.129.xxx.xxx 2024-05-20 08:59:12 UTC</p> 	<p>CECILIA SVENSSON Styrelseledamot Serienummer: 943e98d74c9e18[...]018467f34b653 IP: 90.228.xxx.xxx 2024-05-20 09:19:01 UTC</p> 
<p>Carl Stefan Jacobson Styrelseledamot Serienummer: 95fc7c62742d3a[...]7c9ae4cc9f1d0 IP: 37.123.xxx.xxx 2024-05-20 09:30:48 UTC</p> 	<p>WILLIAM SIVERT Styrelseledamot Serienummer: fa8a5cf79d1017[...]36b9b656d9124 IP: 194.132.xxx.xxx 2024-05-20 12:37:37 UTC</p> 
<p>LENA MÅRTENSSON Styrelseledamot Serienummer: 3fed051306897f[...]93295479bc9c5 IP: 81.229.xxx.xxx 2024-05-20 13:21:06 UTC</p> 	<p>JOHAN ISBRAND Revisor Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c IP: 81.229.xxx.xxx 2024-05-20 16:56:17 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: 61K0G-DZ56-LFC7P-SG5JB-E45J2-VWLOZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>