



Årsredovisning 2023



Brf Sommarviken

Org nr 769623-4637

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Vi har delat upp informationen i tre delar:

Styrelsen informerar om fastigheten

Styrelsen informerar om föreningen

Styrelsen informerar om ekonomin

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastigheten och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter med beteckningarna Nolvik 3:4 och Nolvik 3:5 med byggår 2015/2016, belägen i Österåkers kommun med adress Danebovägen 3-9, förvärvades 2015-12-01. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 30 lägenheter varav 19 lgh har lån i föreningen och 11 lgh är utan lån i föreningen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnadsytan uppgår till 2 245 kvm och markområdet uppgår till 31 613 kvm. Byggnadernas uppvärmning sker via bergvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Samtliga 30 lägenheter har 3 rum och kök. Total bostadsyta är 2 245 kvm. Total lokalyta är 0 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av Fastum AB. Föreningen har förvaltningsavtal med Vaktmästaren i Rolslagen. För snöröjning på loftgångar har Rickard Berg på Ljusterö ansvarat för. Snöplogning har utförts av J.D Entreprenad.

Väsentliga händelser under året

- Styrelsen beslutade om en 5 % avgiftshöjning from 1/1 2023.
- Styrelsen hade 12 styrelsemöten.
- Föreningen hade en årsstämma och två extrastämmor.
- Ordinarie årsstämman hölls den 3/6.

Då årsmötet inte godtog valberedningens förslag på ny valberedning, röstade årsmötet fram en alternativ valberedning. Därefter avgick styrelsen och ställde sina platser till förfogande, i syfte att den nyvalda valberedningen skulle ta fram en ny styrelse. Den nyvalda valberedningen avgick då med omedelbar verkan. Då föreningen stod utan valberedning, genomfördes en extrastämma den 23/8 och en ny valberedning utsågs. Ytterligare en extra årsstämma genomfördes den 26/9 där stämman beslutade att ej genomföra utbyggnaden av A-bryggan och den nygamla styrelsen valdes om.

- På hemsidan <http://sommarvikens-bostadsrattsforening.webnode.se> läggs information ut om vad som händer, har hänt och vad som är på gång i föreningen. Dessutom skickas information ut till medlemmarna, via "Styrelsen har ordet" efter varje styrelsemöte.

- Fastighetsgruppen har under året haft kontinuerlig tillsyn och ansvar för vår vatten- och avloppsanläggning samt drift och underhåll av robotgräsklipparen. (se särskild verksamhetsberättelse)

- Fyra städdagar har genomförts där föreningens medlemmar arbetar med förbättringar i området och bla äter lunch tillsammans. Bryggruppen har ansvarat för båtplatser och bastu. (se särskild verksamhetsberättelse)

- Slyröjning, vassröjning mm har genomförts, enligt verksamhetsplanen för 2023, som antogs av årsmötet 3/6.

- Skydd för soptunnorna har satts upp.

- En försäljning ägde rum och en ny medlem registrerades. Totalt hade föreningen 39 medlemmar.

I juni stängde Vattenfall av elen pga obetalda fakturor, som gått till inkasso. Föreningen kunde under nästan två dygn inte använda toalett eller laga mat. Hela vårt vattensystem slogs ut. Föreningen kommer att få ersättning för diverse utlägg i samband med händelsen. Föreningen bjöd sina medlemmar på ett besök på Bistron på Ljusterö torg. Där kunde man njuta av ett glas vin och några pinchos på föreningens bekostnad. 22 medlemmar tog tillfället i akt. Styrelsen hoppas att det var uppskattat och en liten kompensation för juni-trasslet. Dessutom ordnade styrelsen 10% på sortimentet från "Bistrons delikatess" till föreningens medlemmar under december månad.

Fastighetsgruppen – Verksamhetsberättelse 2023

Byggnader

- Fastighetsgruppen har utfört regelbunden kontroll av utrustning i teknikutrymmen, b.l.a. kontinuerlig funktionskontroll NIBE bergvärmepumpar via appen MyUplink.
- Service på samtliga värmepumpar har offererats samt utförts av Bobergs Drift & Service AB. Köldmedia har fyllts på till värmepumpen (kalla sidan) i teknikutrymmet hus 1 och displayen på värmepumpen i hus 2 har bytts ut p.g.a. glappkontakt.
- Mjukvaran i värmepumpar har uppdaterats till den senaste.
- Kompletterat långsiktig underhållsbudget för byggnader, utrustningar samt anläggningar.
- Vaktmästaren i Roslagen AB har utfört veckotillsyn i teknikutrymmen samt utvändigt på husen.
- Inspektion av tak med drönare har utförts av Vaktmästaren i Roslagen AB.
- Jordfelsbrytaren till parkeringsbelysning har bytts ut, efter detta har det fungerat utan problem.
- Ett antal LED-lampor utanför entrédörrar har bytts ut.

Avloppsanläggning samt dricksvatten

- Fastighetsgruppens diskussionen med BAGA fortgår, dock ingen slutgiltig lösning på problemet med störningar i reningsverket samt igensättningar i infiltrationen som främst sker under den varma årstiden.
- Avhjälpt diverse driftstörningar samt utfört mindre reparationer.
- Vattenanalyser på dricksvatten sker löpande med ca 1 års intervall eller vid behov.
- Fastighetsgruppen utförde regelbunden kontroll samt påfyllning samt beställning av salttabletter för avhärtningsfilter samt Uranfilter till dricksvatten.
- Extra tömning av reningsverk i samband med strömavbrott.
- Kommunen Miljö & Hälsa utförde en inspektion av vår avloppsanläggning. Utfallet från inspektion blev att BRF skall presentera en handlingsplan för att lösa problemen med högt stående vatten i infiltrationsbädden samt eventuellt för låg BOD7 reduktion (verkningsgrad). Fastighetsgruppen tillsammans med Mari Forsberg utgör BRF's arbetsgrupp samt kontakt med Kommun och BAGA Kingspan.

Utomhus

- Gödning av gräsytor under våren.
- Fastighetsgruppen utförde regelbunden service, underhåll, reparationer av robotgräsklippare, bl.a byte av en st klippmotor, karossupphängning samt dämpare.
- Rikard Bergs Trädgårdsservice AB har utfört gräsklippning på ytor där roboten inte kommer åt.

Vägar och parkeringar

- Sedvanlig snöröjning på infart, parkeringar samt loftgångar.
- Halkbekämpning på loftgångar med miljövänligt material (Ice-Off). 4x20Kg beställdes för utvärdering. Detta skall också vara oskadligt för betongen.
- Mjukvaran i laddstolparna har uppgraderats till den senaste.
- Årlig beräkning samt faktureringsunderlag avseende strömförbrukning samt hyra av parkering med laddmöjlighet. Administration av utlämning och aktivering av RFID laddbrickor.
- I syfte att minska kvarstående vatten från snösmältning och kraftigt regn har en dräneringsbrunn installerats utanför lgh 201 vid hus 2. Arbetena har offererats samt utförts av Stefan Eriksson Gräv &

Entreprenad AB. I samband med detta arbete förbättrades fallet på planen mot dräneringsbrunnen.
- Mindre kompletterande arbeten i diket samt uppfarten vid parkering hus 4 utfördes av Stefan Eriksson Gräv & Entreprenad AB.
- Jim Damberg Entreprenad AB har fyllt igen hålen på infartsvägen.

Verksamhetsberättelse 2023, Bryggruppen

Status båtplatser: 22 platser totalt (17 på insidan A-bryggan och 5 på utsidan)

Under 2023 nyttjades 16 platser på insidan och 1 på utsidan

Möten och sammansättning av gruppen:

Gruppen har haft 2 möten under året (26 mars och 10 sept).

Vi har haft två arbetstillfällen(april och oktober) i samband med iläggning och upptagning av bommar.

Gruppen har under året bestått av Mikaela Petersen, Maud Evans, Ylva Ottosson och Lars Kervefelt.

Lars meddelade utträde ur gruppen i december.

Övrigt

Alexander har önskat en plats på insidan.

Rolf kommer inte ha kvar sin stora båt.

Vi beslutade att vi inte kommer göra utskick till de som har en båtplats, och ställa frågan om man vill ha kvar sin plats. Vi har pratat om att anordna en eskader-utflykt sommaren 2024.

Verksamhetsplan 2024 Arbetsdagar är inplanerade 20 april och 19 oktober.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-11. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2015-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-06-03 bestått av:

Anne-Marie Julin	Ordinarie ledamot, ordförande
Göran Schultz	Ordinarie ledamot, vice ordförande
Mari Forsberg	Ordinarie ledamot, sekreterare
Margaretha Sandberg	Ordinarie ledamot,
Elisabeth Elander	Ordinarie ledamot
Svante Hellberg	Suppleant
Gina Azaric	Suppleant

Revisorer

Karin Hammarberg Auktoriserad revisor, Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft tolv ordinarie protokollförda sammanträden.

Arvoden

Styrelsearvode 48 tkr i enlighet med stämmobeslut.

Medlemsinformation

Under perioden har en överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Verksamheten i övrigt

1. På hemsidan <http://sommarvikens-bostadsrattsforening.webnode.se> läggs information ut om vad som händer, har hänt och vad som är på gång i föreningen. Dessutom skickas information ut till medlemmarna, via "Styrelsen har ordet" efter varje styrelsemöte.

Fastighetsgruppen har under året haft kontinuerlig tillsyn och ansvar för vår vatten- och avloppsanläggning samt drift och underhåll av robotgräsklipparen.

Fyra städdagar har genomförts där föreningens medlemmar arbetar med förbättringar och bla äter lunch tillsammans

Bryggruppen har ansvarat för strand, bryggor, båtplatser och bastu.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att avgifterna för 2023 från den första januari skall höjas med 5 % på driftdelen, enligt tidigare delgiven information. Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna för drift och underhåll är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Då föreningen hus är nybyggda så förväntas inga större underhållsåtgärder vara nödvändiga de närmaste åren. Beslut har tagits av styrelsen att höja avgiften för drift 2023 för att öka på underhållsfonden. Styrelsens bedömning i samråd med förvaltaren, är att uppkommet slitage under åren ska betalas av boende och därmed skapa tillräckliga reserver för framtida underhåll. Föreningen har en 5-årig verksamhetsplanering för närvarande. Under 2024 kommer styrelsen, i samarbete med nya förvaltaren, att ta fram en UHP för framtida behov, såsom fönster, tak och ommålning.

Finansiering

Finansieringen av löpande utgifter sker genom årsavgifterna. Finansieringen av periodiskt underhåll som skall åtgärda det årliga slitaget planeras att finansieras genom att årsavgifterna skapar tillräckliga reserver.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

- 1.Genom att föreningen själv sparar ihop reserverna, som behövs, genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver att täcka löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnaderna. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget, vilket sker när man utför underhåll.
- 2.Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
- 3.Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen har totalt tre lån varav ett avser föreningsgemensamt lån som upptogs vid installation av bredband (fiber) samt varav två avser medlemslån för de bostadsrätter som tecknades med lägre insats. Dessa bostadsrätter betalar en årsavgift för kapital utöver den ordinarie årsavgiften för drift.

Taxeringsvärde / Fastighetsavgift

Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde på 31 941 000 kr, varav markvärdet 3 941 000 kr och byggnadsvärde 28 000 000. Ingen kommunal fastighetsavgift utgår de första 15 åren.

Styrelsen för Brf Sommarviken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parantes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring av styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Österåker kommun.

Medlemsinformation

Under perioden har en överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

Styrelsen har beviljat en kortvarig andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 290	1 202	1 143	1 078	1 048
Resultat efter finansiella poster	-441	-499	-555	-367	-342
Soliditet (%)	86	87	87	87	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	472	432	411	369	356
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 575	4 582	4 591	4 517	4 517
Belåningsgrad %	32	29	42	41	41
Sparande per kvm (kr/kvm)	129	93	68	117	127
Räntekänslighet (%)	10	11	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	99	88	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	77	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Total byggnadsyta tillika total bostadsrättsyta uppgår till 2 245 kvm. Taxeringsvärde 31 941 000 kr.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 633	837	433	-3 264	-500	69 139
Disposition av föregående års resultat:			108	-607	500	0
Årets resultat					-441	-441
Belopp vid årets utgång	71 633	837	541	-3 871	-441	68 698

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 871 073
årets förlust	-441 426
	-4 312 499

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	95 823
anspråkats av fond för yttre underhåll	-87 675
i ny räkning överföres	-4 320 647
	-4 312 499

Upplysning förlust

I en bostadsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Enligt föreningens stadgar skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till föreningens underhållsfond.

Föreningens 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			
Årsavgifter och hyror	1	1 289 537	1 201 504
Övriga rörelseintäkter	2	28 831	54 955
Summa rörelseintäkter		1 318 368	1 256 459
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-766 644	-787 885
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-117 861	-105 920
Personalkostnader	8	-84 141	-69 307
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-643 996	-643 996
Summa rörelsekostnader		-1 612 642	-1 607 108
Rörelseresultat		-294 274	-350 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 774	11
Räntekostnader	9	-148 926	-149 196
Summa finansiella poster		-147 152	-149 185
Resultat efter finansiella poster		-441 426	-499 834
Årets resultat	10	-441 426	-499 834

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	78 039 870	78 679 186
Inventarier, verktyg och installationer	12	34 320	39 000
Summa materiella anläggningstillgångar		78 074 190	78 718 186
Summa anläggningstillgångar		78 074 190	78 718 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		10 441	3 436
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	13	1 305 059	973 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 955	41 898
Summa kortfristiga fordringar		1 339 455	1 018 894
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		74 650	74 282
Summa omsättningstillgångar		1 414 105	1 093 176
SUMMA TILLGÅNGAR		79 488 295	79 811 362

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 632 546	71 632 546
Fond för yttre underhåll		540 780	433 134
Kapitaltillskott		837 192	837 192
Summa bundet eget kapital		73 010 518	72 902 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 871 073	-3 263 593
Årets resultat		-441 426	-499 834
Summa fritt eget kapital		-4 312 499	-3 763 427
Summa eget kapital		68 698 019	69 139 445
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	111 000	10 270 266
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 159 266	18 000
Leverantörsskulder		55 615	27 679
Övriga skulder		271 976	244 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	192 419	111 652
Summa kortfristiga skulder		10 679 276	401 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 488 295	79 811 362

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-441 426	-499 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		643 996	643 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		202 570	144 162
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 111 199	204 398
Förändring av kortfristiga fordringar		1 122 136	-28 907
Förändring av leverantörsskulder		27 936	-97 763
Förändring av kortfristiga skulder		108 413	35 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten		349 856	257 660
Investeringsverksamheten			
Kapitaltillskott		0	-215 664
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-18 000	-36 000
Årets kassaflöde		331 856	5 996
Likvida medel vid årets början och klientmedelskonto		1 047 629	1 041 633
Likvida medel vid årets slut och klientmedelskonto		1 379 485	1 047 629

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,83% / 120 år
	5-10 % / 10-20
Fastighetsförbättringar	år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad %

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till 75 procent av marknadsvärdet (tax värde uppskattas generellt till 75 % av ett marknadsvärde).

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgift drift	1 059 792	970 981
Årsavgift kapital/ränta	146 844	146 844
Bredband	60 502	60 840
Hysesint, övr objekt ej moms	14 000	8 500
Hysesintäncker p-plats	0	8 488
El, ej moms	0	541
Bastuavgifter	8 400	5 310
	1 289 538	1 201 504

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	0	3 382
Övriga intäkter	-6 580	51 573
Öresavrundning	-65	0
Laddstolpar el-bilar	35 476	0
	28 831	54 955

Not 3 Fastighetsskötsel

	2023	2022
Fastighetsskötsel	52 733	48 974
Snöröjning/sandning	23 425	4 725
Markskötsel	44 088	114 712
Myndighetskrav	0	20 817
Serviceavtal	18 447	19 490
Maskinkostnader	0	4 722
Förbrukningsmaterial	18 536	6 420
Förbrukningsinventarier	21 842	14 670
Städdagar kostn i samband med	1 143	0
	180 214	234 530

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparation byggnad	117 679	399
Reparation VVS	3 044	27 085
Reparation värmeanläggning	0	7 038
Reparation utemiljö	0	9 934
Reparation vattenskada	0	5 013
	120 723	49 469

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Planerat underhåll	25 875	0
Periodiskt underhåll mark	61 800	67 163
OVK-besiktning	0	51 544
	87 675	118 707

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	206 365	198 329
Vatten- och avlopp	17 348	38 692
Sophämtning	52 230	35 568
Fastighetsförsäkring	40 793	56 402
Bredband	61 296	56 188
	378 032	385 179

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	59 960	55 056
Revisionsarvode	13 000	27 250
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	2 174	1 208
Kontorskostnader	649	4 816
Möteskostnader styrelse och stämma	600	3 000
Trivselkostnader	0	824
Medlem/föreningsavg, avdragsg	5 670	6 711
Bankkostnader	2 207	1 769
Övriga förvaltningskostnader	33 602	5 286
	117 862	105 920

Not 8 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	9 141	9 307
Lön fastighetsskötare	27 000	0
	84 141	69 307

Not 9 Räntekostnader

	2023	2022
Låneräntor medlemslån	146 844	146 844
Låneräntor föreningslån	2 082	2 352
	148 926	149 196

Not 10 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Sparande" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2023	2022
Årets resultat	-441 426	-499 834
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	643 996	643 996
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll	87 675	118 707
Sparande	290 245	262 869

Boendeytan är 2 245 kvm vilket ger ett sparande om 129 kr/kvm (fg år 117 kr/kvm).

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 088 776	83 088 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 088 776	83 088 776
Ingående avskrivningar	-4 409 591	-3 770 275
Årets avskrivningar	-639 316	-639 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 048 907	-4 409 591
Utgående redovisat värde	78 039 869	78 679 185
Taxeringsvärden byggnader	31 941 000	31 941 000
Taxeringsvärden mark	3 941 000	3 941 000
	35 882 000	35 882 000
Bokfört värde byggnader	66 499 869	67 139 185
Bokfört värde mark	11 540 000	11 540 000
	78 039 869	78 679 185

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 800	46 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 800	46 800
Ingående avskrivningar	-7 800	-3 120
Årets avskrivningar	-4 680	-4 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 480	-7 800
Utgående redovisat värde	34 320	39 000

Not 13 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på eget bankkonto hos ekonomisk förvaltare	1 304 836	973 347
Likvida medel på Skattekonto	223	213
	1 305 059	973 560

Not 14 Förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	13 815	13 717
Vattenserviceavtal	0	8 121
Bredband	5 070	0
Ekonomisk förvaltning	0	14 990
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 070	5 070
	23 955	41 898

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SHB 151343	1,61	2024-01-30	4 841 159	4 841 159
SHB 341321	1,30	2024-01-30	5 300 107	5 300 107
SHB 347181	1,50	2026-03-01	129 000	147 000
			10 270 266	10 288 266
Kortfristig del av långfristig skuld			10 159 266	18 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 10 141 266 kr

Årlig amortering: 18 000 kr

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	15 750	15 000
Förinbetalda avgifter kvartal 1 nya året	132 983	66 577
Övrigt	43 686	30 075
	192 419	111 652

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Stockholm

Anne-Marie Julin
Ordförande

Margaretha Sandberg

Göran Schultz

Mari Forsberg

Elisabeth Elander

Min revisionsberättelse har lämnats

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Sommarviken.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-24 15:21:36

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNE-MARIE JULIN (19501127XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 14:20:19
 ELISABETH ELANDER (19510312XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 19:19:45
 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor	2024-05-24 15:21:36
 SVEN GÖRAN SCHULTZ (19560719XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-18 13:23:15
 MARGARETHA SANDBERG (19530520XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 14:18:32
 MARI FORSBERG (19590115XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 21:12:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Sommarviken.pdf (678583 byte)

6DBC0773D9C9728C4ECBE5F687A2A394625D8B33323DEAC1C554FF55FB789EDEC9A1D9D6856F92E391F
20E69106BC006FCC1D68CE9AB2F500BA5E39D7BB51FB

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sommarviken

Org.nr 769623-4637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommarviken 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Sommarviken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-24 15:38:12

Dokumentet är undertecknat av:

 Karin Elisabeth Hammarberg (19510310XXXX) Revisor

2024-05-24 15:38:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (1596588 byte)

1A3059BC8C4C34E7DF1E799BB82B91B503AC896CDD0C2D6C11EBBDA0EF512F5188ED58CF002E64D189D
7B6DA97FCA2561A1591B29873A83F31C3362E7BDEA2A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

