

Årsredovisning

för

Brf Söders tak 2

769606-9900

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Söders tak 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Obeliskan 28, i Stockholms kommun med adress Gotlandsgatan 47, 49, 51 och 53. Fastigheten har bildats genom tredimensionell fastighetsbildning.

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening och eftersom föreningens fastighet är en 3D-fastighet finns varken ägd eller hyrd mark. Föreningen har ett flertal gemensamhetsanläggningar såsom gård, trapphus, städ, sophantering, källargångar mm. Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan.

Föreningen består av 13 bostadsrättslägenheter och 7 garageplatser. Bostadsrättslägenheternas totala yta uppgår till 1 463 kvm.

Föreningen har idag 25 medlemmar.

Ordinarie årsstämma för 2023 genomfördes efter poströstning med datum den 31 maj 2023.

Ordinarie styrelseledamöter fram under räkenskapsåret har varit:

Carl Jonas Agrén	Ordförande
Charlotte Edenius	Ledamot
Anders Glenmark	Ledamot
Anders Lindqvist	Ledamot

Styrelsen har under 2023 fattat 5 beslut per capsulam vilka sedermera protokollförts.

Föreningsstämman har beslutat att ordinarie styrelseledamöter ska erhålla 999 kr per verksamhetsår och person och att ersättningen ska betalas ut i december respektive innevarande verksamhetsår.

På årsstämman beslutades att välja om tidigare revisor Peter Ryberg, Conseil Revision.

Brf Söders Tak 2 förvaltas av Fastighets AB Stockholmia. Förvaltningsavtalet omfattar både kameral och teknisk förvaltning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång 25 medlemmar.

Under året har inga överlåtelse ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	724	690	690	690
Resultat efter finansiella poster	-792	-771	-661	-624
Soliditet (%)	90,4	90,6	90,2	90,4
Årsavgift/kvm (kr)	492	468	468	468
Årsavgifternas andel av intäkter (%)	99	99	99	99
Skuldsättning/kvm (kr)	4 785	4 785	5 058	5 058
Sparande/kvm (kr)	22	57	132	158
Energikostnad/kvm (kr)	115	97	93	81
Räntekänslighet (%)	10	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 597 000	46 000	-41 642 008	-771 353	69 229 639
Disposition av föregående års resultat:		46 000	-817 353	771 353	0
Årets resultat				-792 214	-792 214
Belopp vid årets utgång	111 597 000	92 000	-42 459 361	-792 214	68 437 425

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-42 459 360
årets förlust	-792 214
	-43 251 574
behandlas så att	
avsättes till fönnd för yttre underhåll	46 000
i ny räkning överföres	-43 297 574
	-43 251 574

Föreningens resultat innan finansiella poster visar ett positivt resultat. Underskottet beror således på avskrivningarna som gjorts underåret.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		724 149	689 907
Övriga rörelseintäkter		1 757	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		725 906	689 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-504 506	-508 824
Övriga externa kostnader	3	-40 638	-27 211
Personalkostnader		-3 996	-1 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-820 000	-854 865
Summa rörelsekostnader		-1 369 140	-1 391 942
Rörelseresultat		-643 234	-702 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-148 998	-69 318
Summa finansiella poster		-148 980	-69 318
Resultat efter finansiella poster		-792 214	-771 353
Resultat före skatt		-792 214	-771 353
Årets resultat		-792 214	-771 353

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	75 263 015	76 083 015
Summa materiella anläggningstillgångar		75 263 015	76 083 015
Summa anläggningstillgångar		75 263 015	76 083 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 339	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 899	2 810
Summa kortfristiga fordringar		6 238	2 810
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		397 774	287 686
Summa kassa och bank		397 774	287 686
Summa omsättningstillgångar		404 012	290 496
SUMMA TILLGÅNGAR		75 667 027	76 373 511

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 597 000	111 597 000
Fond för yttre underhåll		92 000	46 000
Summa bundet eget kapital		111 689 000	111 643 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-42 459 360	-41 642 007
Årets resultat		-792 214	-771 353
Summa fritt eget kapital		-43 251 574	-42 413 360
Summa eget kapital		68 437 426	69 229 640
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 850 000	4 450 000
Summa långfristiga skulder		1 850 000	4 450 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 150 000	2 550 000
Leverantörsskulder		70 854	19 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	158 747	124 002
Summa kortfristiga skulder		5 379 601	2 693 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 667 027	76 373 511

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-792 214	-771 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		820 000	854 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		27 786	83 512
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	14 904
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 428	34 470
Förändring av leverantörsskulder		50 985	-48 429
Förändring av kortfristiga skulder		34 744	4 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten		110 087	89 317
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-400 000
Årets kassaflöde		110 087	-310 683
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		287 686	598 368
Likvida medel vid årets slut		397 773	287 685

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Bostadsrättsföreningen har tidigare tillämpat progressiv avskrivning. Under 2014 övergick bostadsrättsföreningen dock till linjär avskrivning av fastigheten. Föreningen skriver av fastigheten på 100 år då byggnaden löpande underhålls.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens årsavgift fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens skulder till kreditinstitut fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm (kr)

Årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll fördelat på upplåten yta med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm (kr)

Bostadsföreningen energikostnad fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet (%)

Analys av hur årsavgiften påverkas av ökade räntekostnader.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	-31 310	-26 892
Fjärrvärme	-154 602	-125 182
Belysning	-14 088	-17 108
Renhållning (sopor)	-40 863	-34 343
Trappstädning	-30 570	-17 913
Förvaltningsarvoden	-106 920	-96 236
Tillsyn och skötsel hela huset	-83 024	-119 906
Avhjälpande underhåll hela hus	-15 100	-52 861
Försäkringspremier	-17 305	-16 777
Övr kostn fastighförvaltn	-9 071	-125
Telefon	-1 653	-1 481
	-504 506	-508 824

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-25 000	-23 750
Bankkostnad	-3 638	-3 461
Konsultationer, revisionsbolag	-12 000	0
	-40 638	-27 211

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader från kreditinstitut	-148 998	-69 318
	-148 998	-69 318

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 000 000	82 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 000 000	82 000 000
Ingående avskrivningar	-5 916 985	-5 062 120
Årets avskrivningar	-820 000	-854 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 736 985	-5 916 985
Utgående redovisat värde	75 263 015	76 083 015
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	89 000 000	89 000 000

Not 6 Långfristiga skulder

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas upp som kortfristiga skulder”.
De redovisas alltså som Skulder till kreditinstitut fast under rubriken Kortfristiga skulder i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Långfristiga lån	-1 850 000	-4 450 000
	-1 850 000	-4 450 000

Not 7 Datum för nästa ränteändring

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån 36692618	4,51	2025-09-28	1 850 000	1 850 000
SEB Bolån 36692650	4,87	2024-03-20	2 550 000	2 550 000
SEB Bolån 36692669	0,77	2024-09-28	2 600 000	2 600 000
			7 000 000	7 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 609	672
Uppl kostn o förutbet intäkter	83 898	59 636
Förutbetalda hyresinkomster	73 239	63 694
	158 746	124 002

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

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

Stockholm

Carl Jonas Agrén

Charlotte Edenius

Anders Glennmark

Anders Lindquist

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Ryberg
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."

ANDERS LINDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: bfd407c6abae3ce5edb1a489d7a944535bae4xxx

IP: 208.211.xxx.xxx

2024-04-10 08:33:25 UTC



Carl Jonas Agrén

Styrelseledamot

Serienummer: ffea961a5f9f683a2266246981545b9aff92xxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2024-04-10 08:40:09 UTC



Gert Anders Glenmark

Styrelseledamot

Serienummer: cff80f81c4e13f19f791532d1218c7335ef4xxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2024-04-11 05:26:32 UTC



CHARLOTTE EDENIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 58f245671fd865b47bd62e5516962ecd82a7xxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2024-04-12 08:43:32 UTC



PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb2866871bb5c3a7a02e9864190d5dxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-12 08:51:54 UTC



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>