



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Sobeln 1

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sobeln 1
769606-7771

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-13
Noter till resultaträkning	13-15
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Sobeln 1 (769606-7771) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sobeln 1 i Lidingö kommun, omfattande adresserna Källängsvägen 7,9,11 / Källängsvägen 7-11. Sobeln 1 byggdes år 1958.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
102	Lägenheter, bostadsrätt	7 654
2	Lägenheter, hyresrätt	120
9	Lokaler, hyresrätt	66
53	Antal p-platser	
17	Antal garage	

17 garageplatser varav 2 st är för MC/moped och hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-23. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Maria Gallego Mattsson	Ordförande
Louise Ulvander	Kassör
Sara Fjelkman	Sekreterare
Solveig Wahrman	Ledamot
Roger Rikkonen	Ledamot
Britt-Marie Carlsson Kekonius	Ledamot
Carl Lindbo	Suppleant
Ulf Pettersson	Suppleant
Birger Thörn	Suppleant
Patrycja Mucha	Vice ordförande

Föreningens firma tecknas av Maria Gallego Mattsson, Patrycja Mucha, Louise Ulvander, Sara Fjellkman, Solveig Wahrman, Roger Rikkonen och Britt-Marie Carlsson Kekonius.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit David Walman/Rävisor AB.

Valberedningen har utgjorts av Victoria Danielsson och Linn Bengtsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Renovering av källare i hus 11. Nya skogaller i samtliga entréer. Utbyte av brandluckor. Nya armaturer i Skyddsrummen. Ventilationsarbeten.
2022	Fönsterbyte i föreningens samtliga utrymmen och byte av balkongdörrar. Injustering OVK. Upprustning och besiktning av Skyddsrummen i samtliga hus. Asfaltering och arbeten efter dränering runt hus 7. Renovering av källare och Aktivitetsrum i hus 7. Installation av laddstolpar till elbilar. Nya cykelställ vid hus 11 och 7.
2021	Byte av entrédörrar i samtliga hus. Rensning av rör inför OVK. Renovering av tvättstugan. Bastubygge. Renovering av Klubbrummet. Förbättring av Lokalen. Renovering av gemensam wc i hus 11. Dränering hus 7. Åtgärd avrinning vatten vid hus 7. Ny LED-belysning på vindar.
2020	Installation av nytt låssystem, nya fläktar på vindarna och källare, rensning av ventilationsrör i lägenheterna, nya tak på samtliga hus.
2019	Nya p-platser. Aktivitetsrum, gym och mötesrum. Reviderad underhållsplan. Nödljusarmaturer på vindarna.
2018	Injustering värmesystemet. Luftflödesmätning av ventilationssystemet. Ny underhållsplan.
2017	Komplettering nödbelysning/skyltning. Förbättring av snörasskydd och säkerhet vid takarbeten. Staket runt hus 7. Ny ventil till undercentralen.
2016	Renovering tak och piskbalkonger. Relining dagvattenstammar. Nödbelysning.
2015	Asfaltering. Ny värmepump och avgasare samt prognosstyrd uppvärmning. Ny tvättstugeutrustning. Förbättrad taksäkerhet. Renovering av hussocklar.
2014	Dränering husgrund Källängsvägen 7.
2013	Snörasskydd över samtliga balkongtak.

2012	Stambyte och indragning av ny el. Installation av fibernät.
2006	Byte, förstoring samt inglasning av balkonger.
2003	Renovering av hissar.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Stänga av oljeavskiljare vid hus 11 och 9. Ventilationsarbeten i lägenheter och i husen. Uppdatera undercentralen bl.a. genom att byta ut fjärrvärmecentralen. Uppdatera sensorer för prognosstyrd värme. Installera brandvarnare med varningslampor längst in i källarna i hus 7 och hus 11.
2025-2027	Nya garageportar. Solceller. Fläktar (etapp 2) med återvinning av värme. Renovering av källaren i hus 9.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen i nuläget ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 146 st. Under året har 10 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 146 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2023 arbetat för att som fastighetsägare styra, förvalta och utveckla föreningens egendom för hållbar och kollektiv medlemsnytta utifrån stadgar och underhållsplan.

På grund av det ekonomiska världsläget och bland annat förhöjda räntor, har styrelsen beslutat att avvakta med större projekt detta år och istället arbeta vidare med de projekt vi har och avsluta dem.

Ekonomisk förvaltning:

Vi har i flera års tid haft Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare. Styrelsen valde att ta in offerter från tre andra företag för ekonomisk förvaltning och valde Nabo. Nabo är ny ekonomisk förvaltare från och med 1 januari 2024.

Ny revisor:

Vi bytte revisor då Grand Thornton inte längre gör revision för bostadsrättsföreningar. Vår nya revisor heter Rävissor.

Renovering av källare i hus 11:

Källarutrymmen i hus 11 renoverades. Målning av väggar, dörrar och golv utfördes.

Nya skogaller:

Eftersom de gamla skogallren framför entréerna var trasiga valde vi att installera nya skogaller i samtliga entréer. Vi var dock inte nöjda med resultatet och tog därför in ett annat företag för att installera ordentliga skogaller med passande granitsten runt.

Brandskyddsbesiktning:

Brandskyddsbesiktning gjordes av Brandsäkra. Vi fick god respons av dem för vårt systematiska brandskyddsarbete. Vissa åtgärder behövde dock vidtas, bland annat utbyte av brandluckor som genomfördes under året. Styrelsen går brandskyddsinspektioner i samtliga hus var 3:e månad och ser då över de flesta utrymmen på vindar, trappor och källare och arbetar i förebyggande syfte för att undvika uppkomst av brand.

Skyddsrummen:

Samtliga skyddsrum återställdes 2022. Under 2023 har vi dock installerat nya armaturer i skyddsrummen för korrekt funktion vid behov av användning.

Ventilationsarbeten:

Efterarbeten utförda av Franska bukten efter besiktning och planering inför framtida arbeten kommande år för besparing av kostnader för fjärrvärme. Arbetet består av 3 delar:

- Installation av kolfilterfläkt: 8 lägenheter saknar kolfilterfläkt vilket behöver åtgärdas. Boende betalar själva för den fläkt de väljer samt arbete för det. Åtgärd sker under 2024.
- Byta ut fjärrvärmecentralen i undercentralen. Arbetet planeras för 2024.
- Planering för förberedelse för fortsatt arbete med läckage från frånluftkanalerna. Dessa går från lägenheterna till vinden i horisontell linje under golvet i vinden och fram till fläktrummet. I den sista delen av frånluftskanalerna som går under golvet på vinden har det i hus 9 och 11 konstaterats otätheter. Detta behöver vi åtgärda för att få godkänd OVK.

Prognosstyrd värme:

Vi har under året haft kontakt med Kiona för att byta ut sensorerna för prognosstyrd värme då dessa är gamla och flera är trasiga. Arbetet sker under 2024.

Projekt oljeavskiljare:

Se tidigare årsredovisning och stämmoprotokoll för mer info. Vi har två oljeavskiljare som är trasiga och behöver åtgärdas. Vi har under året kontaktat konsult på Nabo för vidare vägledning i detta. Det är nu konfirmerat att vi inte behöver ha oljeavskiljare utan dessa kan tömmas och sättas igen men att garagen ska ha plomberade avlopp och vattenkranar. Detta åtgärdas under 2024.

Städdagar och trädgårdsarbete:

Styrelsen anordnade två städdagar under året liksom tidigare under vår och höst. Diverse trädgårdsarbeten åtgärdades. Styrelsen har tagit in företag för att hjälpa till med gräsklippningen på vår tomt. Cykelinventering gjordes. Staket åtgärdades för p-platserna mot hus 7 på grund av att billampor lyste in till boende.

BRF-fest:

Vår förening fyllde 20 år och Styrelsen anordnade en fest på gården för samtliga i föreningen där vi bjöd på mat och dryck.

Säkerhet:

Vi har diskuterat möjligheter till övervakning på vår tomt efter händelser som skett på Näset. Vi har även diskuterat möjligheter att införskaffa en hjärtstartare.

Information till boende:

Regelbunden information ges via infobrev i portar och hissar, i boendes brevlåda samt på vår hemsida. Vi har under året uppdaterat och delat ut våra Trivselregler till samtliga boende.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 594	5 468	5 497	5 428
Resultat efter fin. poster (tkr)	-447	-8 797	-909	-568
Soliditet (%)	76	75,8	79,8	80
Årsavgifter kr/kvm	651	632	623	611
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 449	3 477	2 976	3 003
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 714	3 744	3 174	3 203
Räntekänslighet %	6	6	5	5
Energikostnad kr/kvm	180	176	170	138
Sparande per kvm	175	161	248	302
av totala rörelseintäkter (%)	83	88	82	81

Yta hämtad från fastighetstaxering 2019 samt 2022 för beräkning av nyckeltal.

Se not 1 för definition av nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	77 629 465	25 252 024	3 177 728	-2 344 487	-8 796 824	94 917 906
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-71 989	71 989		
Balanseras i ny räkning				-8 796 824	8 796 824	
Årets resultat					-447 373	-447 372
Belopp vid årets utgång	77 629 465	25 252 024	3 105 739	-11 069 322	-447 373	94 470 534

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11 069 322
Årets resultat	-447 372
Totalt	-11 516 694

*Styrelsen föreslår av medlen
disponeras enligt följande:*

Reservering fond för yttre underhåll	1 247 320
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	-475 930
Balanseras i ny räkning	-12 288 084
Totalt	-11 516 694

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 594 252	5 467 891
Övriga rörelseintäkter	3	403 877	42 278
Summa rörelseintäkter		5 998 129	5 510 169
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 430 604	-12 091 555
Övriga externa kostnader	5	-119 105	-85 309
Personalkostnader och arvoden	6	-323 354	-323 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 414 680	-1 401 265
Summa rörelsekostnader		-5 287 743	-13 901 164
Rörelseresultat		710 386	-8 390 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 668	1 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 175 427	-406 960
Summa finansiella poster		-1 157 759	-405 829
Resultat efter finansiella poster		-447 373	-8 796 824
Resultat före skatt		-447 373	-8 796 824
Årets resultat		-447 373	-8 796 824

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 397 518	123 785 366
Inventarier, maskiner och installationer	8	228 094	254 926
Summa materiella anläggningstillgångar		122 625 612	124 040 292
Summa anläggningstillgångar		122 625 612	124 040 292
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 469	6 231
Övriga fordringar	9	1 486 217	1 055 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 249	66 304
Summa kortfristiga fordringar		1 697 935	1 127 870
Summa omsättningstillgångar		1 697 935	1 127 870
SUMMA TILLGÅNGAR		124 323 547	125 168 162

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 881 489	102 881 489
Fond för yttre underhåll		3 105 739	3 177 728
Summa bundet eget kapital		105 987 228	106 059 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 069 322	-2 344 487
Årets resultat		-447 373	-8 796 824
Summa fritt eget kapital		-11 516 695	-11 141 311
Summa eget kapital		94 470 533	94 917 906
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	-
Summa långfristiga skulder		4 000 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	24 430 721	28 660 000
Leverantörsskulder		598 382	274 354
Skatteskulder		360 712	346 752
Övriga skulder		80 444	43 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 755	925 664
Summa kortfristiga skulder		25 853 014	30 250 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 323 547	125 168 162

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	710 386	-8 390 995
Avskrivningar	1 414 680	1 401 265
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 157 759	-405 829
	<u>967 307</u>	<u>-7 395 559</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	967 307	-7 395 559
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	4 762	-5 732
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-37 353	-184 607
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	324 028	-171 903
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-496 760	116 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 984	-7 641 778
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-268 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-268 342
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	3 982 500
Amortering av låneskulder	-229 279	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229 279	3 982 500
Årets kassaflöde	532 705	-3 927 620
Likvida medel vid årets början	874 432	4 802 052
Likvida medel vid årets slut	1 407 137	874 432

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år tillämpas.

Anläggningstillgångar	% per år	Nyttjandeperiod (i år)
Byggnad	1,0	100 år
Ombyggnad sophus	5,0	20 år
Ombyggnad balkonger	2,0	50 år
Stambyte	2,0	50 år
Maskiner och inventarier	20,0	5 år
P-platser	2,5	40 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 986 350	4 840 968
Hyror	607 881	613 755
Övriga hyresintäkter	21	13 168
	<u>5 594 252</u>	<u>5 467 891</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter	9 080	12 008
Pantsättningsavgifter	8 757	13 930
Övernattningsslägenhet	19 500	15 250
Påminnelseavgifter	2 280	840
Övrigt	364 260	250
Summa	<u>403 877</u>	<u>42 278</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	116 473	153 326
Städning	121 972	86 231
Tillsyn, besiktning, kontroller	39 517	102 133
Trädgårdsskötsel	43 562	8 496
Snöröjning	142 550	156 325
Reparationer	166 917	552 897
El	273 468	346 334
Uppvärmning	1 043 929	944 784
Vatten	164 525	162 755
Sophämtning	107 314	165 285
Försäkringspremie	172 533	64 547
Fastighetsavgift bostäder	165 256	157 977
Fastighetsskatt lokaler	18 740	18 739
Övriga fastighetskostnader	58 499	115 208
Kabel-tv/Bredband/IT	75 397	96 663
Förvaltningsarvode ekonomi	190 472	180 779
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 874	12 612
Panter och överlåtelser	28 510	20 064
Juridiska åtgärder	-	8 655
Övriga externa tjänster	17 166	13 698
	<u>2 954 674</u>	<u>3 367 508</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	225 663	266 675
Tvättstuga	12 469	
Installationer		18 125
Brandskydd		73 353
Ventilation	13 625	328 283
Hissar	67 055	
Fönster		6 960 606
Mark		137 500
Port/entré	74 373	26 800
Övrigt	82 745	912 705
	<u>475 930</u>	<u>8 724 047</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 430 604</u>	<u>12 091 555</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	31 097	2 448
Konsultarvode	49 783	42 754
Besiktnings- och utredningskostnader	-	3 688
Revisionarvode	38 225	36 419
Summa	<u>119 105</u>	<u>85 309</u>

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	250 000	250 000
Sociala kostnader	73 354	73 035
	323 354	323 035

Föreningen har ej några anställda likt föregående år.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	100 778 814	100 778 814
-Mark	39 883 735	39 883 735
-Markanläggning	446 546	446 546
	141 109 095	141 109 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 323 729	-15 935 881
-Årets avskrivning enligt plan	-1 387 848	-1 387 848
	-18 711 577	-17 323 729
Redovisat värde vid årets slut	122 397 518	123 785 366
Taxeringsvärde		
Byggnader	91 940 000	91 940 000
Mark	97 934 000	97 934 000
	189 874 000	189 874 000
Bostäder	188 000 000	188 000 000
Lokaler	1 874 000	1 874 000
	189 874 000	189 874 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	390 056	121 713
-Nyanskaffningar	-	268 343
	390 056	390 056
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-135 130	-121 713
-Årets avskrivning enligt plan	-26 832	-13 417
	-161 962	-135 130
Redovisat värde vid årets slut	228 094	254 926

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 407 137	874 432
Skattekonto	78 970	180 903
Övriga korfristiga fordringar	110	-
	<u>1 486 217</u>	<u>1 055 335</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-04-30	2,730%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-17	4,868%	6 878 025	6 930 000
Stadshypotek AB	2024-12-05	4,532%	891 000	900 000
Stadshypotek AB	2024-12-27	4,537%	7 350 748	7 425 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	4,530%	9 310 948	9 405 000
			<u>28 430 721</u>	<u>28 660 000</u>
Varav kortfristig del			24 430 721	28 660 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	<u>57 500 000</u>	<u>57 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	57 500 000	57 500 000

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Maria Gallego Mattsson
Styrelseordförande

Solveig Wahrman
Styrelseledamot

Britt-Marie Carlsson Kekonius
Styrelseledamot

Roger Rikkonen
Styrelseledamot

Patrycja Mucha
Styrelseledamot

Louise Ulvander
Styrelseledamot

Sara Fjelkman Bauhn
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Walman
Revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Status: Signerat av alla
Status: Signerat av alla

ID:2be517d0-0b2e-11ef-b60c-098e86a37968
ID:e6301540-0be2-11ef-928a-fba97147171b

Klarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

Verifikat

Titel: Brf Sobeln 1 årsredovisning per 240501-1

ID: 2be517d0-0b2e-11ef-b60c-098e86a37968

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-06

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

Maria J A Gallego Mattsson

mariamazon@hotmail.com

Signerat: 2024-05-06 00:44 BankID MARIA GALLEGO MATTSSON

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

Solveig Marianne Wahrman

solveig.wahrman@hotmail.com

Signerat: 2024-05-06 07:25 BankID Solveig Marianne Wahrman

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

Patrycja Anna Mucha

patrycja.mucha@hotmail.com

Signerat: 2024-05-06 11:04 BankID PATRYCJA MUCHA

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

Britt-Marie H Carlsson Kekonius

bm.kekonius@gmail.com

Signerat: 2024-05-06 11:42 BankID BRITT-MARIE CARLSSON KEKONIUS

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

Åsa Louise Göransdotter Ulvander

louis@ulvander.se

Signerat: 2024-05-06 18:00 BankID Åsa Louise Göransdotter Ulvander

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

Sara Maria Viktoria Bauhn Fjelkman

sara.fjelkman@hotmail.com

Signerat: 2024-05-06 18:25 BankID SARA FJELKMAN

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

Roger Walter Rikkonen

110av.roger@gmail.com

Signerat: 2024-05-06 21:38 BankID ROGER RIKKONEN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Sobeln 1 årsredovisning per 240501-1_20240505222336.pdf	2.9 MB	233c 0591 f876 59fd 4988 97e0 6da1 8205 d7f5 0fcd 6825 a1a0 0255 88cf ab54 310b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-06	00:24	Skapat via API.

Händelser

2024-05-06	00:44	Signerat Maria J A Gallego Mattsson, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av MARIA GALLEGO MATTSSON. IP: 85.229.23.14
2024-05-06	07:25	Signerat Solveig Marianne Wahrman, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av Solveig Marianne Wahrman. IP: 188.151.198.16
2024-05-06	11:04	Signerat Patrycja Anna Mucha, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av PATRYCJA MUCHA. IP: 94.234.100.144
2024-05-06	11:42	Signerat Britt-Marie H Carlsson Kekonius, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av BRITT-MARIE CARLSSON KEKONIUS. IP: 188.150.17.109
2024-05-06	18:00	Signerat Åsa Louise Göransdotter Ulvander, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av Åsa Louise Göransdotter Ulvander. IP: 2.70.126.15
2024-05-06	18:25	Signerat Sara Maria Viktoria Bauhn Fjelkman, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av SARA FJELKMAN. IP: 62.127.130.81
2024-05-06	21:38	Signerat Roger Walter Rikkonen, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av ROGER RIKKONEN. IP: 188.151.202.229

ID:e6301540-0be2-11ef-928a-fba97147171b Status: Signerat av alla



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 769606-7771

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: e6301540-0be2-11ef-928a-fba97147171b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-06

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 7696067771

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2024-05-06 21:58 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
2be517d0-0b2e-11ef-b60c-098e86a37968-signerat.pdf	6.4 MB	b2d7 8898 d107 d3d2 3e93 ec61 db6e b948 2c05 b759 bb55 6f26 ee65 550f 3b86 2ba6
rb Sobeln 1_20240506195728.pdf	124.2 kB	a5e4 32e3 c231 0bd2 511f e229 32e5 9136 89be ed4d 78fd 7037 7bf5 5064 eed8 9c19

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-06	21:57	Skapat via API.
2024-05-06	21:58	Signerat David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Sobeln 1 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19