

# Årsredovisning

---

## *Brf Soldaten 14-16 i Nacka*

769634-1374

Styrelsen för Brf Soldaten 14-16 i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-08. Fastigheten bebyggdes under 2017-2018 och består av två flerbostadshus. Nuvarande stadgar registrerades 2017-03-08 hos Bolagsverket.

Fastighetens värdeår är 2018 varav föreningen befrias från fastighetsskatt under 15 år från värdeåret. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är belägen i Nacka kommun och omfattar adresserna Soldatvägen 14 (Lännersta 1:910) och Soldatvägen 16 (Lännersta 1:911). Fastigheterna ägs med lagfart av bostadsrättsföreningen.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen består av 18 bostadsrättslägenheter varav sex 3:or och tolv 1:or samt två komplementsbyggnader och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 11:e juni 2023. På stämman deltog 4 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av följande ledamöter fram till stämman:

Jonny Hjorter, ordförande fram till april-2023

Rebecca Kjellsson, vice ordförande

Susanne Steneros, sekreterare

Omid Sarkhani, ledamot

På stämman valdes:

Rebecca Kjellsson, ordförande

Susanne Steneros, sekreterare

Elin Wennman, ledamot

Revisor har under verksamhetsåret varit Emma Schön

Styrelsen har under året haft sju protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Ingen valberedning valdes av årsmötet, istället ålades styrelsen att agera valberedning.

### Förvaltning

Föreningen har förvaltats av styrelsen under året med hjälp av Ekonomica AB som sköter föreningens ekonomi och bokföring.

Föreningens entreprenörer

Under året har bl.a. följande entreprenörer anlåtats för den löpande driften och underhållet av föreningens egendom.

Ekonomi: Ekonomica i Stockholm AB

Energi: Energivärme i Stockholm AB

Bredband: Bahnhof (ny bredbandsleverantör)

## Medlemsinformation

Information till medlemmarna

På föreningens hemsida [www.brfsoldaten14-16.se](http://www.brfsoldaten14-16.se) har information lagts upp löpande. Medlemmar har erhållit viktig information via mejl gällande nytt bredband och avgiftshöjning.

Ett medlemsmöte har ägt rum där styrelsen har informerat om föreningens ekonomi och presenterat en kommande avgiftshöjning.

Föreningen har haft två städdagar.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 3 st överlåtelser skett

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	733	553	510	496
Resultat efter finansiella poster	-172	-238	-500	-319
Soliditet %	79	79	79	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	870			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	356			
Sparande (kr) per kvadratmeter	361			
Räntekänslighet %	15			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 623			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 692			

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga ökade driftsintäkter, elstöd samt hyresintäkter

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Räntorna på bankens lån höjdes i decembver från 3,66% till 5,02%. En höjning av månadsavgiften med 15% aviserades i november men började gälla från 1 januari 2024. Styrelsen har beslutat att invänta ett lägre ränteläge och bygga upp ett sparande för framtida underhåll. Därför kommer inga satsningar att göras på underhåll annat än nödvändigt fram tills vi har ett visst sparande. En ny underhållsplan utifrån det förändrade ekonomiska läget ska göras innan nästa årsmöte.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	29 330 221	1 654 779	116 173	-1 022 658	-237 565
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-237 565	237 565
Omföring fond för yttre underhåll			31 818	-31 818	
Årets resultat					-172 090
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 330 221</b>	<b>1 654 779</b>	<b>147 991</b>	<b>-1 292 041</b>	<b>-172 090</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 292 041
Årets resultat	-172 090
<i>Summa</i>	<i>-1 464 131</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre underhållsfond	31 818
Balanseras i ny räkning	-1 495 949
<i>Summa</i>	<i>-1 464 131</i>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1, 2	733 224	552 507
Övriga rörelseintäkter		41 627	56 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>774 851</b>	<b>608 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-331 268	-412 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-325 072	-325 072
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-656 340</b>	<b>-737 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>118 511</b>	<b>-128 908</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 601	-108 657
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-290 601</b>	<b>-108 657</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-172 090</b>	<b>-237 565</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-172 090</b>	<b>-237 565</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-172 090</b>	<b>-237 565</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	36 703 542	36 976 592
Markanläggningar	5	832 358	884 380
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>37 535 900</i>	<i>37 860 972</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 535 900</b>	<b>37 860 972</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 966	37 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 840	13 156
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>43 806</i>	<i>50 987</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		119 324	58 959
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>119 324</i>	<i>58 959</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>163 130</b>	<b>109 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 699 030</b>	<b>37 970 918</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 330 221	29 330 221
Upplåtelseavgifter	1 654 779	1 654 779
Fond för yttre underhåll	147 991	116 173
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>31 132 991</i>	<i>31 101 173</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 292 041	-1 022 658
Årets resultat	-172 090	-237 565
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 464 131</i>	<i>-1 260 223</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 668 860</b>	<b>29 840 950</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 7 792 910	7 885 686
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 792 910</b>	<b>7 885 686</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 82 776	72 776
Leverantörsskulder	37 562	53 992
Övriga skulder	0	1 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 922	116 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>237 260</b>	<b>244 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 699 030</b>	<b>37 970 918</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	118 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	325 072
Erlagd ränta	-290 601
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>152 982</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	7 181
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-17 022

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 143 141**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-82 776
-------------------	---------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -82 776**

**Årets kassaflöde 60 365**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>58 959</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>119 324</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Inga arvoden eller ersättningar har utbetalats under året.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Markanläggningar	5	50

Not 1	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Medlemsavgifter	410 484	406 097
	Driftintäkter	184 056	128 160
	Hysesintäkter medlemmar	0	18 250
	Överlåtelseavgifter	3 939	0
	Pantsättningsavgifter	1 575	0
	Kompensation medlemmar	-1 316	0
	Bostadsrättstillägg	5 292	0
	Elstöd	30 821	0
	Hysesintäkter	140 000	56 000
	<b>Summa</b>	<b>774 851</b>	<b>608 507</b>

Not 2	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår värme, VA, avfall, bredband och bostadsrättstillägg.

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Fastighetskötsel	14 758	68 825
	El	151 391	172 575
	Vatten o avlopp	60 871	46 104
	Sophämtning	43 997	43 221
	Fastighetsförsäkring	24 698	17 336
	Bankavgifter	1 897	6 237
	Redovisning och arvoden	21 625	43 525
	Övriga kostnader	12 031	14 520
	<b>Summa</b>	<b>331 268</b>	<b>412 343</b>

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 127 999	38 127 999
	Utgående anskaffningsvärden	38 127 999	38 127 999
	Ingående avskrivningar	-1 151 407	-878 357
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-273 050	-273 050
	Utgående avskrivningar	-1 424 457	-1 151 407
	<b>Redovisat värde</b>	<b>36 703 542</b>	<b>36 976 592</b>
Not 5	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 040 446	1 040 446
	Utgående anskaffningsvärden	1 040 446	1 040 446
	Ingående avskrivningar	-156 066	-104 044
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-52 022	-52 022
	Utgående avskrivningar	-208 088	-156 066
	<b>Redovisat värde</b>	<b>832 358</b>	<b>884 380</b>
Not 6	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
	Företagets banklån som uppgår till 7 875 686 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	7 792 910	7 885 686
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	82 776	72 776
Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 930 000	15 930 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 930 000</b>	<b>15 930 000</b>

UNDERSKRIFTER

Nacka 2024-



Susanne Steneros (12 maj 2024 10:40 GMT+2)

Susanne Steneros



Rebecca Kjellsson (12 maj 2024 10:17 GMT+2)

Rebecca Kjellsson

Elin Wennman



Elin Wennman (13 maj 2024 20:41 GMT+2)

Min revisionsberättelse har lämnats



Emma Schön (12 maj 2024 16:19 GMT+2)

Föreningsrevisor











# 769634-1374 Brf Soldaten 14-16 i Nacka 20231231


Slutgiltig revideringsrapport

2024-05-13


Skapad:	2024-05-12
Av:	Carina Berg (info@forfattarforbundet.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAA0SA17oZdyMoK5DQ77UP6TQjEUjilq7LW

## ”769634-1374 Brf Soldaten 14-16 i Nacka 20231231” – historik

-  Dokumentet skapades av Carina Berg (info@forfattarforbundet.se)  
2024-05-12 - 08:15:35 GMT – IP-adress: 155.4.222.18
-  Dokumentet skickades med e-post till Susanne Steneros (susanne.steneros@forfattarforbundet.se) för signering  
2024-05-12 - 08:15:40 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Rebecca Kjellsson (rebeccakjellsson@hotmail.com) för signering  
2024-05-12 - 08:15:40 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Elin Wennman (elin.wennman@gmail.com) för signering  
2024-05-12 - 08:15:40 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Emma Schön (schon.emma@icloud.com) för signering  
2024-05-12 - 08:15:40 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Rebecca Kjellsson (rebeccakjellsson@hotmail.com)  
2024-05-12 - 08:16:10 GMT – IP-adress: 95.193.151.240
-  Dokumentet har e-signerats av Rebecca Kjellsson (rebeccakjellsson@hotmail.com)  
Signaturdatum: 2024-05-12 - 08:17:38 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 95.193.151.240
-  E-postmeddelandet har visats av Susanne Steneros (susanne.steneros@forfattarforbundet.se)  
2024-05-12 - 08:40:17 GMT – IP-adress: 104.47.13.254
-  Dokumentet har e-signerats av Susanne Steneros (susanne.steneros@forfattarforbundet.se)  
Signaturdatum: 2024-05-12 - 08:40:38 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 155.4.222.18
-  E-postmeddelandet har visats av Emma Schön (schon.emma@icloud.com)  
2024-05-12 - 14:18:30 GMT – IP-adress: 172.226.50.57

 Dokumentet har e-signerats av Emma Schön (schon.emma@icloud.com)


Signaturdatum: 2024-05-12 - 14:19:02 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 94.191.152.212

 E-postmeddelandet har visats av Elin Wennman (elin.wennman@gmail.com)

2024-05-12 - 18:12:42 GMT– IP-adress: 172.226.50.62

 Dokumentet har e-signerats av Elin Wennman (elin.wennman@gmail.com)

Signaturdatum: 2024-05-13 - 18:41:13 GMT – Tidskälla: server– IP-adress: 83.227.17.76

 Avtal har slutförts.

2024-05-13 - 18:41:13 GMT