

Årsredovisning

för

Brf Söders Tak 1

769621-9802

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Brf Söders Tak 1 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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen äger fastigheten Obeliskens 27, i Stockholms kommun med adressen Östgötagatan 48, 48A, 50,52 samt Blekingegatan 48.

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 aktuell underhållsplan.

Föreningen består av 32 bostadsrättslägenheter, 18 garageplats samt en lokal. Lokalen har under året varit uthyrd till Niva Ekonomi.

Ordinarie styrelseledamöter under räkenskapsåret har varit:

Erik Wangerid, Ordförande
Malin Sundberg, Ledamot
Erik Rempe, Ledamot
Halid Ramic, Ledamot
Dov Brachfeld, Ledamot

Styrelsesuppleant under räkenskapsåret har varit

Theodor Wennerstrand

Föreningsstämman har beslutat om en ersättning till styrelsen om 32 000 kr för räkenskapsåret.

Brf Söders Tak 1 förvaltas av Fastighet AB Stockholmia. Förvaltningsavtalet omfattar både kameral och teknisk förvaltning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Under året har 3 (5) överlåtelse ägt rum. Antal medlemmar vid årets början var 48 (50) st och vid årets slut är 49 (48) stycken.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 406	1 390	1 382	1 384
Resultat efter finansiella poster	-1 027	-996	-743	-823
Soliditet (%)	89	89	88	88
Årsavgift/kvm	489	489	489	489
Årsavgifternas andel %	87	88	89	88
Skuldsättning/kvm	4 718	4 758	5 398	5 438
Sparande/kvm	68	76	183	151
Energikostnad/kvm	111	109	99	100
Räntekänslighet (%)	10	2	2	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 290 000	-80 088 580	-996 343	101 205 077
Disposition av föregående års resultat:		-996 343	996 343	0
Årets resultat			-1 026 865	-1 026 865
Belopp vid årets utgång	182 290 000	-81 084 923	-1 026 865	100 178 212

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-81 084 923
årets förlust	-1 026 865
	-82 111 788
behandlas så att i ny räkning överföres	-82 111 788
	-82 111 788

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

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	2	1 406 204	1 390 214
Övriga rörelseintäkter		53 405	10 082
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 459 609	1 400 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-994 099	-1 053 376
Övriga externa kostnader		-1 207	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 200 000	-1 200 000
Summa rörelsekostnader		-2 195 306	-2 253 376
Rörelseresultat		-735 697	-853 080
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 311	-143 326
Summa finansiella poster		-291 168	-143 263
Resultat efter finansiella poster		-1 026 865	-996 343
Resultat före skatt		-1 026 865	-996 343
Årets resultat		-1 026 865	-996 343

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	111 360 000	112 560 000
Summa materiella anläggningstillgångar		111 360 000	112 560 000
Summa anläggningstillgångar		111 360 000	112 560 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 620	4 270
Summa kortfristiga fordringar		6 620	4 270
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 018 883	974 094
Summa kassa och bank		1 018 883	974 094
Summa omsättningstillgångar		1 025 503	978 364
SUMMA TILLGÅNGAR		112 385 503	113 538 364

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 290 000	182 290 000
Summa bundet eget kapital		182 290 000	182 290 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-81 084 923	-80 088 580
Årets resultat		-1 026 865	-996 343
Summa fritt eget kapital		-82 111 788	-81 084 923
Summa eget kapital		100 178 212	101 205 077
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver		0	37 534
Summa obeskattade reserver		0	37 534
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	4 875 000
Summa långfristiga skulder		0	4 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 800 000	7 025 000
Leverantörsskulder		34 716	77 198
Skatteskulder		138 396	68 078
Övriga skulder		10 756	10 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	223 423	239 954
Summa kortfristiga skulder		12 207 291	7 420 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 385 503	113 538 364

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 026 865	-996 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 200 000	1 200 000
Betald skatt		70 318	28 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		243 453	232 595
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 393	21 498
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 349	52 667
Förändring av leverantörsskulder		-42 482	-62 491
Förändring av kortfristiga skulder		1 093	6 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten		182 322	250 613
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-37 533	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-37 533	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-100 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-1 600 000
Årets kassaflöde		44 789	-1 349 387
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		974 094	2 323 481
Likvida medel vid årets slut		1 018 883	974 094

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 tillämpat progressiv avskrivning av föreningens byggnad till och med 2013. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om en ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen har anpassat sig till dessa regler och har således övergått från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod f.ro.m 2014. Föreningen skriver av fastigheten på 100 år då byggnaden löpande underhålls.

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 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

Föreningens årsavgift fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Skuldsättning/kvm

Föreningens långfristiga skulder till kreditinstitut fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört planerat underhåll fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Energikostnad/kvm

Föreningens energikostnad fördelat på föreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet

Analys av hur föreningens årsavgift påverkas av ökade räntekostnader.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 222 986	1 223 196
Fastighetsskatt lok. moms	19 476	19 476
Hysesintäkter lokaler moms	163 502	147 494
Int extradeb arbeten	240	48
	1 406 204	1 390 214

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	-68 037	-53 779
Fjärrvärme	-227 358	-207 133
Belysning (fastighetsel)	-50 643	-70 220
Renhållning (sopor)	-53 262	-80 105
Trappstädning	-51 733	-65 651
Förvaltningsarvoden	-158 737	-143 201
Styrelsearvoden	-64 595	-42 054
Revisionsarvoden	-24 914	-23 668
Serviceavtal	-8 612	-7 806
Fastighetsskatt	-70 318	-69 038
Övriga kostnader	-105 144	-32 967
	-883 353	-795 622

Not 4 Underhåll och reparationer

	2023	2022
Tillsyn och skötsel	-110 746	-182 391
Planerat underhåll	0	-75 363
	-110 746	-257 754

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000 000	120 000 000
Ingående avskrivningar	-7 440 000	-6 240 000
Årets avskrivningar	-1 200 000	-1 200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 640 000	-7 440 000
Utgående redovisat värde	111 360 000	112 560 000
Taxeringsvärden byggnader	77 303 000	77 303 000
Taxeringsvärden mark	78 644 000	78 644 000
	155 947 000	155 947 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 35329854	4,58	2024-04-28	5 000 000	5 000 000
SEB 35329889	0,91	2024-04-28	4 975 000	4 975 000
SEB 35329897	4,39	2024-03-28	1 825 000	1 925 000
			11 800 000	11 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 800 000	7 025 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn o förutbet int	119 578	99 831
Upplupna utgiftsräntor	2 579	651
Förutbetalda hyresinkomster	101 265	139 472
	223 422	239 954

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

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

Stockholm

Erik Rempe

Halid Ramic

Malin Sundberg

Erik Wangerid

Dov Brachfeld

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

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."

HALID RAMIC

Styrelseledamot

Serienummer: ca2f37e48a48a3[...]89809c2a37bed

IP: 2.69.xxx.xxx

2024-05-08 09:26:03 UTC



MALIN SUNDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 80a16aad98b97e[...]c3f1c2954737c

IP: 178.174.xxx.xxx

2024-05-08 11:04:05 UTC



DOV BRACHFELD

Styrelseledamot

Serienummer: 79f84248a7f901[...]dabe00c60afb2

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-08 12:39:07 UTC



ERIK WANGERID

Styrelseledamot

Serienummer: 765934735a71a5[...]799c0746aa2d8

IP: 90.226.xxx.xxx

2024-05-10 10:21:40 UTC



ERIK REMPE

Styrelseledamot

Serienummer: d0a24330b736a5[...]5460ffe0b20c0

IP: 195.67.xxx.xxx

2024-05-13 07:41:35 UTC



PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb286687[...]864190d5d79af

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-13 07:43:14 UTC



Penneo dokumentnycykel: BMFIL-3Z1ZE-P7WK1-8B8L2-QXCHB-XPPOS

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>