

Årsredovisning 2023

Brf Sofieberg 31

716408-7657



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofieberg 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Olivedal 22:31	1983	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 306 kvm och 2 lokaler om 69 kvm. Byggnadernas totalyta är 1375 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Gustafsson	Ordförande
Lars-Ove Arvidsson	Styrelseledamot
Magnus Laurin	Styrelseledamot
Richard Olsson	Styrelseledamot
Emelie Wassenius	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller firman tecknas i förening av Bengt Gustafsson och Magnus Laurin.

Revisorer

Gun Sjögren	Revisor
Jonas Hellgren	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 41 500 kronor, vilket inte har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen på grund av att medel saknas.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-08-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året. Det har under året skett 3 st andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	720 287	704 952	697 752	701 000
Resultat efter fin. poster	-184 804	-456 694	65 934	161 470
Soliditet (%)	43	41	44	43
Yttre fond	66 691	360 075	288 060	216 045
Taxeringsvärde	38 730 000	38 730 000	33 800 000	33 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	527	516	516	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	94,0	96,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 994	4 438	4 499	4 499
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 793	4 215	4 273	4 273
Sparande per kvm totalyta, kr	-14	121	138	208
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	20	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	98	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	151	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	1,30	1,14	1,41
Räntekänslighet (%)	7,58	8,60	8,72	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -19 152 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Årets negativa resultat har koppling till räntekostnader i första hand. Styrelsen har gjort bedömningen att avgifter inte behövs höjas mer än gjort, detta då likviditeten under året varit god. Härtill har vi amorterat 500.000kr juli-23. Detta i kombination med förväntat fallande räntekostnad förväntas bättra framtida resultat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	3 568 195	-	-	3 568 195
Upplåtelseavgifter	39 500	-	-	39 500
Fond, yttre underhåll	360 075	-	-426 766	-66 691
Direkt kapitaltillskott	1 181 000	-	-	1 181 000
Balanserat resultat	-477 810	-456 694	426 766	-507 739
Årets resultat	-456 694	456 694	-184 804	-184 804
Eget kapital	4 214 265	0	-184 804	4 029 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-507 739
Årets resultat	-184 804
Totalt	-692 542

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	72 015
Balanseras i ny räkning	-764 557
	-692 542

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	720 287	704 952
Övriga rörelseintäkter	3	4 507	11 506
Summa rörelseintäkter		724 794	716 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-425 473	-883 189
Övriga externa kostnader	9	-136 756	-90 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 152	-124 152
Summa rörelsekostnader		-686 381	-1 097 480
RÖRELSERESULTAT		38 413	-381 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 749	254
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-226 965	-75 927
Summa finansiella poster		-223 216	-75 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-184 804	-456 694
ÅRETS RESULTAT		-184 804	-456 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 667 315	8 779 971
Markanläggningar	12	115 004	126 500
Summa materiella anläggningstillgångar		8 782 319	8 906 471
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 782 319	8 906 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 560	1 887
Övriga fordringar	13	25 895	25 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 335	58 565
Summa kortfristiga fordringar		100 790	85 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		531 886	1 171 956
Summa kassa och bank		531 886	1 171 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		632 676	1 257 846
SUMMA TILLGÅNGAR		9 414 996	10 164 317

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 788 695	4 788 695
Fond för yttre underhåll		-66 691	360 075
Summa bundet eget kapital		4 722 004	5 148 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-507 739	-477 810
Årets resultat		-184 804	-456 694
Summa fritt eget kapital		-692 542	-934 505
SUMMA EGET KAPITAL		4 029 462	4 214 265
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	5 796 000
Summa långfristiga skulder		0	5 796 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 216 000	0
Leverantörsskulder		49 178	46 570
Skatteskulder		8 926	5 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	111 430	102 429
Summa kortfristiga skulder		5 385 534	154 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 414 996	10 164 317

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	38 413	-381 022
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	124 152	124 152
	162 565	-256 870
Erhållen ränta	3 749	254
Erlagd ränta	-219 448	-65 146
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-53 135	-321 761
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 900	-4 035
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 965	-183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 069	-325 980
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-580 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-580 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-640 069	-405 980
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 171 956	1 577 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	531 886	1 171 956

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sofieberg 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	687 787	673 752
Hysesintäkter, p-platser	30 400	31 200
Pantförskrivningsavgift	2 100	0
Summa	720 287	704 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerings	4 507	11 506
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	4 507	11 506

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturerings	4 507	11 506
Yttre skötsel	3 856	638
Summa	8 363	12 144

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 854	10 034
Summa	5 854	10 034

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	41 500	498 781
Summa	41 500	498 781

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	26 200	28 117
Uppvärmning	132 395	134 756
Vatten	53 522	45 185
Sophämtning	34 708	38 328
Summa	246 825	246 386

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 170	26 379
Kabel-tv/bredband	63 448	58 342
Fastighetsskatt	32 313	31 123
Summa	122 931	115 844

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 706	208
Övriga förvaltningskostnader	71 902	28 822
Ekonomisk förvaltning	62 148	61 108
Summa	136 756	90 138

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 746	75 717
Övriga räntekostnader	219	210
Summa	226 965	75 927

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 568 346	10 568 346
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 568 346	10 568 346
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 788 375	-1 675 723
Årets avskrivning	-112 656	-112 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 901 031	-1 788 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 667 315	8 779 971
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 556 160</i>	<i>1 556 160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 799 000	16 799 000
Taxeringsvärde mark	21 931 000	21 931 000
Summa	38 730 000	38 730 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 000	230 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 000	230 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 500	-92 000
Årets avskrivning	-11 496	-11 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-114 996	-103 500
Utgående restvärde enligt plan	115 004	126 500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 895	25 438
Summa	25 895	25 438

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	28 798	27 170
Kabel-TV	16 467	15 858
Förvaltning	16 070	15 537
Summa	61 335	58 565

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,51 %	2 038 000	2 538 000
Swedbank	2024-03-28	4,56 %	2 538 000	2 538 000
Swedbank	2024-03-28	4,54 %	640 000	720 000
Summa			5 216 000	5 796 000
Varav kortfristig del			5 216 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 216 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 402
El	5 292	5 155
Uppvärmning	19 457	20 299
Utgiftsräntor	18 849	11 332
Vatten	4 296	0
Renhållning	2 183	1 095
Förutbetalda avgifter/hyror	61 353	58 146
Summa	111 430	102 429

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 903 500	5 903 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Bengt Gustafsson
Ordförande

Lars-Ove Arvidsson
Styrelseledamot

Gun Sjögren
Styrelseledamot

Magnus Laurin
Styrelseledamot

Richard Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Jonas Hellgren
Revisorsuppleant

Gun Sjögren
Revisor