

Årsredovisning 2024

Brf Sofieberg 31

716408-7657



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofieberg 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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 Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 306 kvm och 2 lokaler om 69 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Ove Arvidsson	Ordförande
Bengt Gustafsson	Styrelseledamot
Johanna Larsson	Styrelseledamot
Richard Olsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller Lars-Ove Arvidsson och Bengt Gustafsson i förening

Revisorer

Bengt Mikael Elam Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-27. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har amorterat 20 kkr / kvartal under verksamhetsåret

Övriga uppgifter

Byggnation av sopskjul och uppsättande av räcke

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	750 568	720 287	704 952	697 752
Resultat efter fin. poster	-87 525	-184 804	-456 694	65 934
Soliditet (%)	43	43	41	44
Yttre fond	5 324	66 691	360 075	288 060
Taxeringsvärde	38 730 000	38 730 000	38 730 000	33 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	542	527	516	516
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	94,9	94,0	96,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 933	3 994	4 438	4 499
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 735	3 793	4 215	4 273
Sparande per kvm totalyta, kr	27	-14	121	138
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	19	20	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	96	98	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	39	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	154	151	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	4,12	1,30	1,14
Räntekänslighet (%)	7,26	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

Vi planerar att höja årsavgifterna under 2025 med början 1/5 med 5% och ev ytterligare höjning till hösten

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 568 195	-	-	3 568 195
Upplåtelseavgifter	39 500	-	-	39 500
Fond, yttre underhåll	-66 691	-	72 015	5 324
Direkt kapitaltillskott	1 181 000	-	-	1 181 000
Balanserat resultat	-507 739	-184 804	-72 015	-764 557
Årets resultat	-184 804	184 804	-87 525	-87 525
Eget kapital	4 029 462	0	-87 525	3 941 936

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-764 557
Årets resultat	-87 525
Totalt	-852 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	72 015
Balanseras i ny räkning	-924 098
	-852 083

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	750 568	720 287
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 507
Summa rörelseintäkter		750 568	724 794
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-411 425	-425 473
Övriga externa kostnader	9	-77 700	-136 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 152	-124 152
Summa rörelsekostnader		-613 277	-686 381
RÖRELSERESULTAT		137 291	38 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		559	3 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-225 376	-226 965
Summa finansiella poster		-224 817	-223 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-87 525	-184 804
ÅRETS RESULTAT		-87 525	-184 804

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 554 659	8 667 315
Markanläggningar	12	103 508	115 004
Summa materiella anläggningstillgångar		8 658 167	8 782 319
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 658 167	8 782 319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 338	13 560
Övriga fordringar	13	27 600	25 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 341	61 335
Summa kortfristiga fordringar		103 279	100 790
Kassa och bank			
Kassa och bank		494 483	531 886
Summa kassa och bank		494 483	531 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		597 762	632 676
SUMMA TILLGÅNGAR		9 255 929	9 414 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 788 695	4 788 695
Fond för yttre underhåll		5 324	-66 691
Summa bundet eget kapital		4 794 019	4 722 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-764 557	-507 739
Årets resultat		-87 525	-184 804
Summa fritt eget kapital		-852 083	-692 542
SUMMA EGET KAPITAL		3 941 936	4 029 462
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 136 000	5 216 000
Leverantörsskulder		68 400	49 178
Skatteskulder		5 511	8 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	104 082	111 430
Summa kortfristiga skulder		5 313 993	5 385 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 255 929	9 414 996

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 291	38 413
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	124 152	124 152
	261 443	162 565
Erhållen ränta	559	3 749
Erlagd ränta	-230 282	-219 448
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31 721	-53 135
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 489	-14 900
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 365	7 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 597	-60 069
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-580 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-37 403	-640 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	531 886	1 171 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	494 483	531 886

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	707 436	687 787
Hysesintäkter, p-platser	28 800	30 400
Övriga intäkter	14 332	2 100
Summa	750 568	720 287

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	0	4 507
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	0	4 507

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering extern	0	4 507
Besiktning och service	10 000	0
Yttre skötsel	1 428	3 856
Summa	11 428	8 363

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 236	5 854
Summa	17 236	5 854

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	0	41 500
Summa	0	41 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	21 868	26 200
Uppvärmning	148 269	132 395
Vatten	48 999	53 522
Sophämtning	35 949	34 708
Summa	255 085	246 825

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 798	27 170
Kabel-TV/Bredband	65 868	63 448
Fastighetsskatt	33 010	32 313
Summa	127 676	122 931

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 325	2 706
Övriga förvaltningskostnader	5 447	67 509
Ekonomisk förvaltning	64 280	62 148
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 137	969
Bankkostnader	3 511	3 425
Summa	77 700	136 756

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	225 319	226 746
Övriga räntekostnader	57	219
Summa	225 376	226 965

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 568 346	10 568 346
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 568 346	10 568 346
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 901 031	-1 788 375
Årets avskrivning	-112 656	-112 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 013 687	-1 901 031
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 554 659	8 667 315
<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	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 000	230 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 000	230 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114 996	-103 500
Årets avskrivning	-11 496	-11 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-126 492	-114 996
Utgående restvärde enligt plan	103 508	115 004

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 600	25 895
Summa	27 600	25 895

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	29 950	28 798
Kabel-tv/bredband	16 663	16 467
Förvaltning	16 728	16 070
Summa	63 341	61 335

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	4,23 %	2 038 000	2 038 000
Swedbank	2025-03-28	3,69 %	2 538 000	2 538 000
Swedbank	2025-03-28	3,67 %	560 000	640 000
Summa			5 136 000	5 216 000
Varav kortfristig del			5 136 000	5 216 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 136 000 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**

	2024-12-31	2023-12-31
El	3 754	5 292
Uppvärmning	18 324	19 457
Utgiftsräntor	13 943	18 849
Vatten	4 263	4 296
Uppl kostn renhållningsavg	2 445	2 183
Förutbetalda avgifter/hyror	61 353	61 353
Summa	104 082	111 430

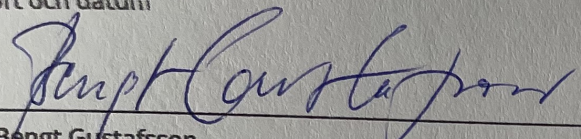
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

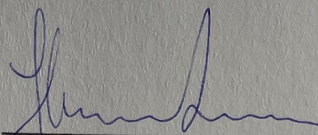
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 903 500	5 903 500

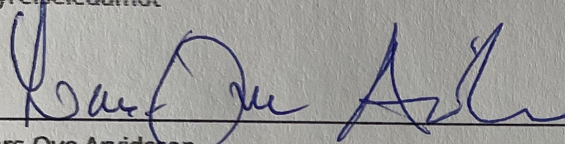
Underskrifter

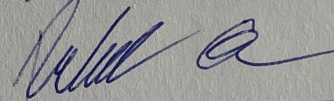
Göteborg 2025-04-28

Ort och datum


Bengt Gustafsson
Styrelseledamot

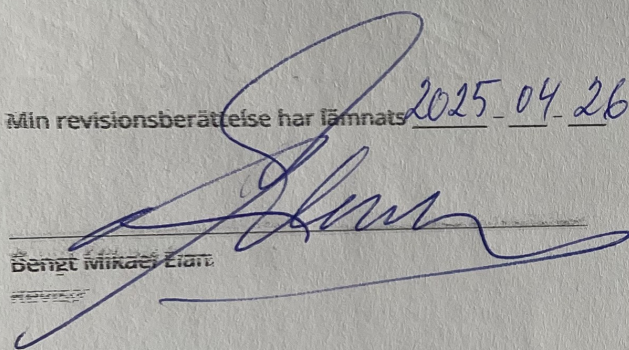

Johanna Larsson
Styrelseledamot


Lars-Ove Arvidsson
Ordförande


Richard Olsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-04-26


Bengt Mikael Eliasson
Revisor