



Årsredovisning 2022



Brf Sofia 112

Org nr 769603-7642

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sofia 112, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Beckbrännaren Mindre 21 i Stockholm kommun den 10 november 2009. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 39 715 610 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag, äkta bostadsrättsförening.

Markareal för tomten uppgår till 452 kvm. Fastigheten består av 15 st bostadslägenheter (var 16 st vid årets början), varav en hyreslägenhet samt tre lokaler. Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 112 kvm, varav bostadsrättsarean är 1049 kvm och lokalarean (LOA) 190 kvm, totalt 1 302 kvm. Byggnaden uppfördes 1927.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB avseende ekonomisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karl Wettre
	Sylvia Rynell
	Pernilla Hjertzell
	Johan Hansson

Suppleanter Jakob Issa
 Johanna Olsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med If Skadeförsäkring AB.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer:

Ola Anderberg
Agneta Wallin

Revisor

Carlsson & Partners revisionsbyrå AB med Tobias Berglund som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvode till styrelsen uppgår till ett prisbasbelopp (48 300 kr) att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag med 172 374 kr, vilket motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 28 oktober 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgiften uppgår till 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 57 458 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 631 000 kr och markvärdet är 36 827 000 kr. Värdeår är 1988.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not åtta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målet om hela trapphuset från entré tom våning 6

Stamspolat

Avloppsläcka i källaren som tog ca 2 ½ månad att laga pga att den var svåråtkomlig i husets kryppgrund

På våning 1 har tre lägenheter blivit två då lägenhet 1101 och 1103 tillsammans köpte och delade på lägenhet 1102.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 22 (21) medlemmar. Under året har två medlemmar tillträtt samt en medlem utträtt ur föreningen vid en (två) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 147	1 106	1 099	1 102
Resultat efter finansiella poster	-981	-312	-424	-302
Soliditet (%)	84,70	84,73	85,45	85,71
Balansomslutning	38 838	39 978	40 008	40 382
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,41	0,90	0,89	1,03
Fastighetslån/kvm (kr)	5 142	5 185	5 195	5 195
Årsavgift/kvm (kr)	452	452	452	451

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning vid årets slut.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 009 646	11 468 905	360 978	-5 652 802	-311 711	33 875 016
Disposition av föregående års resultat:			-83 376	-228 335	311 711	0
Årets resultat					-980 854	-980 854
Belopp vid årets utgång	28 009 646	11 468 905	277 602	-5 881 137	-980 854	32 894 162

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 881 137
årets förlust	-980 854
	-6 861 991

behandlas så att	
avsättes till yttre fond	172 374
ianspråktagande från yttre fond	-276 243
i ny räkning överföres	-6 758 122
	-6 861 991

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 147 207	1 106 206
Övriga rörelseintäkter		71 404	41 438
Summa rörelseintäkter		1 218 611	1 147 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 564 187	-863 656
Övriga externa kostnader	4	-172 273	-164 671
Personalkostnader		-63 475	-59 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 714	-322 714
Summa rörelsekostnader		-2 122 649	-1 410 563
Rörelseresultat		-904 038	-262 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter		108	0
Räntekostnader		-76 924	-48 792
Summa finansiella poster		-76 816	-48 792
Resultat efter finansiella poster		-980 854	-311 711
Årets resultat		-980 854	-311 711

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 291 874	38 614 588
Summa materiella anläggningstillgångar		38 291 874	38 614 588
Summa anläggningstillgångar		38 291 874	38 614 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 466	0
Övriga fordringar	6	193 027	434 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	128 303	117 782
Summa kortfristiga fordringar		334 796	552 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		211 493	811 582
Summa kassa och bank		211 493	811 582
Summa omsättningstillgångar		546 289	1 363 821
SUMMA TILLGÅNGAR		38 838 163	39 978 409

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 009 646	28 009 646
Upplåtelseavgifter		11 468 905	11 468 905
Fond för yttre underhåll		277 602	360 978
Summa bundet eget kapital		39 756 153	39 839 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 881 137	-5 652 802
Årets resultat		-980 854	-311 711
Summa fritt eget kapital		-6 861 991	-5 964 513
Summa eget kapital		32 894 162	33 875 016
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 394 375	4 438 875
Leverantörsskulder		204 787	292 294
Skatteskulder		165 308	152 368
Övriga skulder		25 205	57 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	154 326	162 342
Summa kortfristiga skulder		4 944 001	5 103 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 838 163	39 978 409

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar och balkonger	50 år
Takvärmeanläggning	20 år
Markanläggningar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	473 878	473 878
Hyror bostäder	73 644	73 644
Hyror lokaler	513 299	493 962
Debiterad fastighetsskatt	74 022	52 558
Värmeavgifter	12 364	12 164
	1 147 207	1 106 206

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	50 263	53 677
Trädgårdsskötsel	5 895	0
Städkostnader	23 940	26 000
Hyra av entrémattor	6 269	5 251
Snöröjning/sandning	2 376	28 579
Hisservice/besiktning	4 995	3 151
Besiktningsskostnader	0	5 838
Reparationer	148 159	20 953
Hissreparationer	7 630	6 043
Planerat underhåll	776 243	213 300
Fastighetsel	79 949	49 349
Uppvärmning	193 610	205 192
Vatten och avlopp	55 403	50 158
Avfallshantering	38 324	38 661
Sotning	5 215	0
Försäkringskostnader	110 455	109 504
Bevakningskostnader	4 850	0
Förbrukningsmaterial	4 861	0
Kabel-TV	15 810	16 320
Bredband	29 940	31 680
	1 564 187	863 656

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	64 580	53 080
Kommunal fastighetsavgift	24 304	22 704
Konsultarvoden	18 379	26 427
Revisionsarvode	23 125	23 438
Ekonomisk förvaltning	29 945	31 175
Bankkostnader	1 550	1 550
Överlåtelse- och panthantering	1 495	0
Serviceavgift till branschorganisation	4 230	0
Övriga poster	4 665	6 298
	172 273	164 672

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 127 554	42 127 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 127 554	42 127 554
Ingående avskrivningar	-3 512 966	-3 190 252
Årets avskrivningar	-322 714	-322 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 835 680	-3 512 966
Utgående redovisat värde	38 291 874	38 614 588

Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	106 999	76 916
Avräkningskonto förvaltare	86 028	357 541
	193 027	434 457

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	96 000	91 255
Bredband	7 425	7 920
Kabel-TV	3 825	4 080
Ekonomisk förvaltning	7 063	6 881
Medlemsskap/föreningsavgift	4 290	4 230
Fastighetsskötsel	0	3 416
Bevakning	9 700	0
	128 303	117 782

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 511604	3,343	2023-09-01	4 394 375	4 438 875
Stadshypotek 274673	1,260	2025-04-30	1 000 000	1 000 000
Avgår kortfristig del			-4 394 375	-4 438 875
			1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 394 375	4 438 875

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 4 394 375 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	13 852	4 384
El	13 908	7 491
Fjärrvärme	31 092	31 893
Vatten och avlopp	9 920	8 334
Avfall	4 773	3 866
Besiktningsskostnad	0	5 838
Revision	23 000	23 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	26 625	94 156
Reparationer	28 236	0
Städning	2 000	0
Upplupet styrelsearvode inkl soc. avgifter	920	0
	154 326	178 962

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 522 000	12 522 000
	12 522 000	12 522 000

Stockholm 2023-

Karl Wettre
Ordförande

Sylvia Rynell

Pernilla Hjertzell

Johan Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor
Carlsson & Partners Revisionsbyrå

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."

PERNILLA HJERTZELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19640506xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2023-05-29 17:33:37 UTC



JOHAN HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19771103xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2023-05-29 18:41:35 UTC



KARL WETTRE

Styrelseledamot

Serienummer: 19760502xxxx

IP: 213.114.xxx.xxx

2023-05-30 05:50:23 UTC



Sylvia Rynell

Styrelseledamot

Serienummer: 19920919xxxx

IP: 193.12.xxx.xxx

2023-05-30 08:23:04 UTC



TOBIAS BERGLUND

Revisor

Serienummer: 19800110xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-30 08:42:24 UTC



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