



Årsredovisning 2023



Brf Sofia Strand

Org nr 716416-3417

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 bostadsrättslägenhet.

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 Strand, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Nektarinen 5 består av 2 bostadshus i 8 plan med totalt 38 bostadsrätter och 2 lokaler. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Den totala boytan är 3104 kvm och lokalytan är 36,9 kvm resp 85,8 kvm.

Föreningen upplåter 14 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 16 st | 2 rum och kök |
| 7 st | 3 rum och kök |
| 14 st | 4 rum och kök |
| 1 st | 6 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Nektarinen som förvaltar gemensamma markytor och garageanläggningen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften för bostäder för år 2023 uppgick till 1 589 kr/lägenhet och år.

Detta innebär en skattekostnad för föreningen på 60 382 kr (38 x 1 589).

Fastighetsskatt på taxeringsvärde för lokaler utgår med 1% vilket för år 2022 blir 17 230 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 167 723 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 215 000 kr och markvärde är 98 508 000kr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om tekniskförvaltning med Fastighetshjälpen Lindgren AB.

Under året har föreningen haft avtal med följande leverantörer:

| | |
|-------------------|-----------------------------------|
| Hiss | S.T Eriks Hiss AB |
| Städning | Fastighetshjälpen Lindgren AB |
| Fastighetsskötsel | Fastighetshjälpen Lindgren AB |
| Tv och Bredband | Tele2 |
| Fastighetsel | E.ON |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Tvättstugan | Electrolux |
| Undercentral | WIAB |
| Sopsugsanläggning | Hammarbyhamnens sopsugganläggning |

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som har registrerats av Bolagsverket.

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. Årsavgiften uppgår till 775 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt ekonomisk plan om en 25-årig seriell plan per år enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Tommy Holm | Ordförande |
| Magnus Gylje | Ledamot |
| Farid Mädje | Ledamot |
| Christina Muljadi | Ledamot |
| Jenny Rosander | Ledamot (avgått hösten 2023) |
| Ivan Bretan | Suppleant |
| Staffan Josephsson | Suppleant |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Bengt Möller
Revisorcompaniet

Auktoriserad revisor

Stefan Hällberg
Revisorcompaniet

Revisorssuppleant

Valberedning

Andréas Lindström
Pia Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Modernisering av hissar

En omfattande modernisering av samtliga hissar har genomförts. Arbetet utfördes av Hissgruppen AB.

Byte av värmepump

En ny värmepump har installerats.

Höjning av avgifter

En höjning av månadsavgiften med 10%. Avgift för p-plats i garaget har höjts till 1300 kr per månad.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet. En ny underhållsplan upprättades 2018 för den kommande 10-årsperioden. Inga större arbeten planeras för år 2024.

Medlemsinformation

Av föreningens 38 medlemslägenheter, har tre lägenheter överlåtits under året.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 765 | 2 754 | 2 751 | 2 736 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 498 | 210 | 587 | 159 |
| Soliditet (%) | 69,1 | 69,5 | 69,4 | 69,3 |
| Årets resultat exkl. avskrivningar | -947 | 762 | 1 139 | 710 |
| Låneränta per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 271 | 76 | 56 | 64 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 775 | 775 | 775 | 775 |
| Skuldsättning per kvm (kr) | 7 282 | 7 375 | 7 375 | 7 375 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 7 571 | 7 668 | 7 668 | 7 668 |
| Sparande per kvm (kr) | 139 | 329 | 353 | 238 |
| Räntekänslighet (%) | 9,8 | 9,9 | 9,9 | 9,9 |
| Energikostnad per kvm (kr) | 200 | 192 | 171 | 130 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 87,0 | 87,3 | 87,4 | 87,9 |

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Låneränta/kvm

Föreningens totala låneräntor dividerat med bostadsrättsarea

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas hushållsel ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att reparationer och underhåll har genomförts till en kostnad om 1 456 000 kr vilket inte har kunnats aktiverats för avskrivning och har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Räntekostnaderna för föreningens fastighetslån har ökat med 258 % i jämförelse med föregående år. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 10 % från och med 1 januari 2024. Beroende främst på vilka räntenivåer som kan erhållas för lånen som omförhandlas under 2024 finns risk för ett negativt kassaflöde under året trots planerad avgiftshöjning. Styrelsen bedömer att nuvarande tillgodohavanden på bank är tillräckliga för att klara ett tillfälligt negativt kassaflöde. Ytterligare höjningar av avgifter kan dock erfordras för att långsiktigt klara föreningens utgifter och hålla positiva kassaflöden

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 53 161 748 | 2 125 808 | 4 388 | 210 270 | 55 502 214 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 23 580 | 186 690 | -210 270 | 0 |
| Årets resultat | | | | -1 498 466 | -1 498 466 |
| Belopp vid årets utgång | 53 161 748 | 2 149 388 | 191 078 | -1 498 466 | 54 003 748 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 191 078 |
| årets förlust | -1 498 466 |
| | -1 307 388 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 324 514 |
| ianspråkats från yttre fond | -1 393 750 |
| i ny räkning överföres | -238 152 |
| | -1 307 388 |

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 764 604 | 2 753 904 |
| Övriga rörelseintäkter | | 50 011 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 814 615 | 2 753 904 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 635 732 | -1 498 589 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -193 367 | -167 611 |
| Personalkostnader | 5 | -97 646 | -91 568 |
| Avskrivningar | | -551 800 | -551 800 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 478 545 | -2 309 568 |
| Rörelseresultat | | -663 930 | 444 336 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 101 | 744 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -841 637 | -234 810 |
| Summa finansiella poster | | -834 536 | -234 066 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 498 466 | 210 270 |
| Årets resultat | | -1 498 466 | 210 270 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 75 811 420 | 76 350 120 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 23 418 | 36 518 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 75 834 838 | 76 386 638 |
| Summa anläggningstillgångar | | 75 834 838 | 76 386 638 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 6 212 | 4 192 |
| Övriga fordringar | 8 | 707 233 | 2 848 284 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 48 042 | 101 953 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 761 488 | 2 954 430 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 534 913 | 475 474 |
| Summa kassa och bank | | 1 534 913 | 475 474 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 296 401 | 3 429 904 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 78 131 239 | 79 816 542 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 53 161 748 | 53 161 748 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 149 388 | 2 125 808 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 311 136 | 55 287 556 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 191 078 | 4 388 |
| Årets resultat | | -1 498 466 | 210 270 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 307 388 | 214 658 |
| Summa eget kapital | | 54 003 748 | 55 502 214 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 0 | 4 600 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 4 600 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 23 500 000 | 19 200 000 |
| Leverantörsskulder | | 71 224 | 128 260 |
| Skatteskulder | | 13 015 | 8 732 |
| Övriga skulder | | 46 754 | 41 868 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 496 498 | 335 469 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 127 491 | 19 714 328 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 78 131 239 | 79 816 542 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 498 466 | 210 270 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 551 800 | 551 800 |
| Betald skatt | | -378 | -17 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -947 044 | 762 053 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -2 020 | -4 192 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 60 211 | -8 888 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -57 036 | 24 270 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 165 915 | -43 468 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -779 974 | 729 775 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -300 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -300 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | | -1 079 974 | 729 775 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 3 312 264 | 2 582 489 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 2 232 290 | 3 312 264 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 404 500 | 2 404 500 |
| Hyror lokaler | 191 127 | 181 044 |
| P-plats och garage | 168 000 | 168 000 |
| Påminnelseavgift | 977 | 360 |
| | 2 764 604 | 2 753 904 |

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, bredband och TV.

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 51 524 | 38 760 |
| Trädgårdsskötsel | 23 415 | 14 055 |
| Städkostnader | 59 104 | 48 465 |
| Snöröjning/sandning | 3 499 | 5 627 |
| Serviceavtal | 13 234 | 12 818 |
| Hisservice/besiktning | 13 243 | 12 886 |
| Besiktningkostnader | 2 250 | 0 |
| Gemensamhetsanläggning | 126 291 | 127 793 |
| Reparationer | 42 435 | 75 342 |
| Hissreparationer | 19 816 | 15 403 |
| Underhåll | 1 393 750 | 300 934 |
| Fastighetsel | 217 819 | 246 703 |
| Uppvärmning | 330 081 | 294 508 |
| Vatten och avlopp | 96 062 | 78 012 |
| Avfallshantering | 94 257 | 78 616 |
| Försäkringskostnader | 34 769 | 32 429 |
| Kabel-tv | 110 604 | 102 189 |
| Bredband | 1 424 | 1 424 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 1 103 |
| Förbrukningsmaterial | 2 156 | 11 522 |
| | 2 635 733 | 1 498 589 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 17 230 | 17 230 |
| Fastighetsavgift | 60 382 | 57 722 |
| Datorkommunikation | 4 589 | 3 128 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 1 600 | 0 |
| Revisionsarvode | 21 875 | 20 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 63 577 | 55 836 |
| Bankkostnader | 2 744 | 2 500 |
| Övriga poster | 21 370 | 10 695 |
| | 193 367 | 167 611 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 74 301 | 71 000 |
| Sociala avgifter | 23 345 | 20 568 |
| | 97 646 | 91 568 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 64 644 000 | 64 644 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 64 644 000 | 64 644 000 |
| Ingående avskrivningar | -9 293 880 | -8 755 180 |
| Årets avskrivningar | -538 700 | -538 700 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 832 580 | -9 293 880 |
| Redovisat värde mark | 21 000 000 | 21 000 000 |
| Utgående värde mark | 21 000 000 | 21 000 000 |
| Utgående redovisat värde | 75 811 420 | 76 350 120 |
| Taxeringsvärden byggnader | 69 215 000 | 69 215 000 |
| Taxeringsvärden mark | 98 508 000 | 98 508 000 |
| | 167 723 000 | 167 723 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 130 871 | 130 871 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 130 871 | 130 871 |
| Ingående avskrivningar | -94 353 | -81 253 |
| Årets avskrivningar | -13 100 | -13 100 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -107 453 | -94 353 |
| Utgående redovisat värde | 23 418 | 36 518 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto | 9 056 | 4 395 |
| Fordringar ränta | 800 | 7 100 |
| Avräkningskonto klientkonto | 697 377 | 2 836 789 |
| | 707 233 | 2 848 284 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|---------------|----------------|
| Försäkringar | 14 983 | 13 793 |
| Sopsugsanläggningar | 4 455 | 12 375 |
| Tv och bredband | 28 605 | 27 642 |
| Ekonomisk förvalning | 0 | 14 741 |
| Hiss | 0 | 3 333 |
| Samfällighetsavgift | 0 | 30 069 |
| | 48 043 | 101 953 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 3,90 | 2024-01-02 | 4 600 000 | 4 600 000 |
| Nordea | 4,62 | 2024-03-21 | 8 900 000 | 8 900 000 |
| Nordea | 4,68 | 2024-02-19 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Nordea | 0,570 | 2022-12-30 | 0 | 300 000 |
| | | | 23 500 000 | 23 800 000 |

| | | | | |
|--------------------------------------|--|--|------------|------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 23 500 000 | 19 200 000 |
|--------------------------------------|--|--|------------|------------|

Föreningen har lån som förfaller till omläggning 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 att förlängas vid förfall.

Kortfristiga skulder: 23 500 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 114 809 | 37 452 |
| Hissbesiktning | 0 | 3 960 |
| Revision | 20 000 | 20 000 |
| Fastighetsel | 28 907 | 48 808 |
| Fjärrvärme | 41 170 | 47 877 |
| Avfallskostnader | 2 704 | 2 556 |
| Vatten- och avlopp | 24 115 | 20 901 |
| Reparationer | 1 842 | 17 657 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 241 678 | 132 382 |
| Fastighetskötsel | 9 690 | 3 876 |
| Städning | 11 583 | 0 |
| | 496 498 | 335 469 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 786 000 | 32 786 000 |
| | 32 786 000 | 32 786 000 |

Stockholm enligt digital signatur

Tommy Holm
Ordförande

Christina Muljadi

Magnus Gylje

Farid Mädje

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Möller
Auktoriserad revisor
Revisorcompaniet






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Sofia_Strand.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 15:07:53

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  Bengt Göran Olov Möller (19501028XXXX) Revisor | 2024-05-15 15:07:53 |
|  Lily Christina Sverijanti D Muljadi (19591108XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 12:18:44 |
|  MAGNUS AXEL TORSTEN GYLJE (19761114XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 10:23:32 |
|  FARID MÄDJÉ (19770218XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 10:15:42 |
|  Tommy Johannes Holm (19650409XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 10:48:31 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Sofia_Strand.pdf (236860 byte)

1AF90454B7F70B2EC5DBD0750096FFE90F5B994CA9B22A132B2F4DA708689A7D3CFD679D415916A54A00
9347EBE73943E10C365B8BAD2A44F53A53E72A74D2B7

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sofia Strand

Org.nr 716416-3417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sofia Strand för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sofia Strand för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Bengt Möller
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Brf Sofia Strand 230101-231231.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 15:09:01

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Göran Olov Möller (19501028XXXX) Revisor

2024-05-15 15:09:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse Brf Sofia Strand 230101-231231.pdf (127884 byte)

EE0923AB0B008F5D3371D51804E9884C7AC1D7756AC7BA78DCDB215E716DF6AD1199460549AD5F3B445F
7911828AE25651B16B0CFAF51924FAFC19D26A7C7D3C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support