

Årsredovisning
för
Brf Sommarvägen i Solna

769610-3014

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sommarvägen i Solna 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-23. Nuvarande stadgar registrerades 2023-10-06 hos Bolagsverket.

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

Föreningens fastighet

Fastigheten byggdes 1954 och har tilldelats värdeår 1955.

Föreningen förvärvade fastigheterna Solna Ekensberg 2 & 3 2004-06-15 som består av två st sammanbyggda flerfamiljshus med 7 våningsplan samt delvis inredd källare och vind.

Fastigheten består av 94 bostadslägenheter med en total bostadsyta på 6 943 kvm. I fastigheten finns också 5 lokaler med en totalyta av 414 kvm samt 10 garageplatser och 8 parkeringsplatser utomhus.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. För 2023 uppgick fastighetsavgiften till 1589 kr/lgh.

Värdeår: 1955

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen **ingår inte bostadsrättstillägg** vilket innebär att varje medlem har ett ansvar att teckna eget bostadsrättstillägg om något oförutsett skulle inträffa i lägenheten. Alla medlemmar måste ha en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1	rum och kök
2 st	1,5	rum och kök
46 st	2	rum och kök
21 st	3	rum och kök
13 st	4	rum och kök
1 st	5	rum och kök
8 st	6	rum och kök

Uthyrningsbar areal:

5 st lokaler

Lokalhyresgäster: Pizzeria, hunddagis, friser-och skönhetsalong samt kontor.

10 st garageplatser

8 st parkeringsplatser utomhus

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB, Valhallavägen 165, 115 53 STOCKHOLM

Teknisk förvaltning: We Go Fastighet AB

Snöskottning: Sundbybergs Åkeri & TRP AB

Takskottning: CC- Plåt & Tak

Kontakt

Föreningen driver en webbsida med adress www.brfsommarvagen.se. Webbsidan används som informationskälla inom och utom föreningen och innehåller även övergripande information om fastighetens historia. På webbsidan hittar man styrelsens e-postadress: styrelsen@brfsommarvagen.se. Medlemmar mottar fortlöpande information via applikationen **BoAppa**. Frågor till styrelsen kan ställas via e-post eller genom applikationen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från sommaren 2023 leasar föreningen en gräsklipparrobot från Husqvarna för att sköta föreningens del av gräsmattan på innergården

Underhåll 2023

- Köp av tvättmaskin till port 1 & 3.

- Kartering av ventilationskanalerna har genomförts och vi planerar att tätningen av ventilationskanalerna i alla lägenheter i port 1-3 ska genomföras under 2024.

- Uppfräschning av torkrum i båda tvättstugorna.

Städdagar

Vid städdagarna i maj och november gjordes fint på gården. Många deltog och resultaten blev goda.

Detta år har fokus även legat på att föreningsmedlemmarna själva hjälper till med mindre underhållsarbeten under städdagarna, bland annat genom att måla om i respektive torkrum, laga hål på asfalterade ytor och anlägga en stengång. Efter väl genomförd städning samlades vi som brukligt för att inta pizzanittar, sallad och dryck.

Under sommaren har vissa medlemmar hjälpt till med skötsel av framför allt framsidan. Det tackar vi för.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 133 stycken och vid årets slut var antalet 132 stycken. Under året har 8 stycken överlåtelser genomförts.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsemedlemmar deltagit i projekteringsmöten och hanterat löpande frågor och ärenden med hyresgäster och lägenhetsinnehavare.

Styrelse har sedan ordinarie årsstämma den 2023-05-23 haft följande sammansättning

Adam Samor	ledamot (ordf)(avgick i Januari 2024 pga avflyttning)
Håkan Hedin	ledamot (vcordf)
Nick Salehi-Abyane	ledamot (kassör)
Tobias Idebro	ledamot
Emma Mohage	ledamot
Helene Wasastjerna	ledamot
Hildegard Rodriguez	ledamot
Olle Flensburg	suppleant
Johan Löke	suppleant
Elisabet Schüberg	suppleant

Revisorer

Andreas Lidhed	Auktoriserad (Lidhed & Partners revision AB)
Erik Kallenberg	Förtroendevald

Valberedning

Annika Rane
Emely Ho

Hustomtar

Cecilia Höjer, port 1, Elisabet Schüberg och Sahar Goudarzi, port 3 och Linda Benderius, port 5, har på ett som vanligt mycket förtjänstfullt sätt skött om krukorna i respektive port samt ordnat med fina juldekorationer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 518	5 095	5 028	4 912
Resultat efter finansiella poster	-770	-836	-815	358
Soliditet (%)	66,9	67,1	63,5	59,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	704	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 685	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 215	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,8	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,3	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat är en indikation på utmaningar som föreningen står inför i fråga om ekonomisk stabilitet. Detta resultat är i huvudsak resultatet av ökade kostnader för räntor på föreningens lån samt ökade driftskostnader. För att hantera denna utmaning och säkerställa föreningens fortsatta ekonomiska hälsa har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftsökning med 8% under 2023, följt av en ytterligare ökning med 8% från 1 april 2024. Totalt sett innebär detta en 16% ökning av årsavgiften samt hyran för garageplatser och parkeringsplatser.

Styrelsen förstår att detta kan kännas tungt för medlemmarna, men det är nödvändigt för att möta de ökade kostnaderna och säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och fortsatta service.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 755 717	32 145 909	2 700 280	-13 306 664	-836 395	91 458 847
Disposition av föregående års resultat:			400 000	-1 236 395	836 395	0
ianspråkstagande av fond			-856 233	856 233		0
Årets resultat					-770 218	-770 218
Belopp vid årets utgång	70 755 717	32 145 909	2 244 047	-13 686 826	-770 218	90 688 629

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 686 826
årets förlust	-770 218
	-14 457 044
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	400 000
	-14 857 044
	-14 457 044

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 518 008	5 095 055
Övriga rörelseintäkter		48 697	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 566 705	5 095 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 216 594	-3 603 490
Övriga externa kostnader	4	-263 578	-233 226
Personalkostnader	5	-158 438	-181 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 452 384	-1 447 185
Summa rörelsekostnader		-5 090 994	-5 465 697
Rörelseresultat		475 711	-370 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 462	1 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 337 391	-467 583
Summa finansiella poster		-1 245 929	-465 753
Resultat efter finansiella poster		-770 218	-836 395
Resultat före skatt		-770 218	-836 395
Årets resultat		-770 218	-836 395

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	127 999 716	129 446 901
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 787	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 046 503	129 446 901
Summa anläggningstillgångar		128 046 503	129 446 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		946 573	953 396
Övriga fordringar		23 861	29 621
Summa kortfristiga fordringar		970 434	983 017
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 591 086	5 898 059
Summa kassa och bank		6 591 086	5 898 059
Summa omsättningstillgångar		7 561 520	6 881 076
SUMMA TILLGÅNGAR		135 608 023	136 327 977

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 901 626	102 901 626
Fond för yttre underhåll		2 244 047	2 700 280
Summa bundet eget kapital		105 145 673	105 601 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 686 826	-13 306 664
Årets resultat		-770 218	-836 395
Summa fritt eget kapital		-14 457 044	-14 143 059
Summa eget kapital		90 688 629	91 458 847
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	42 902 541	42 992 541
Leverantörsskulder		254 813	279 733
Övriga skulder		97 538	97 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 664 502	1 499 318
Summa kortfristiga skulder		44 919 394	44 869 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 608 023	136 327 977

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 711	-370 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 452 384	1 447 185
Erhållen ränta	91 462	1 830
Betald ränta	-1 337 391	-467 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	682 166	610 790
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	6 823	-84 380
Förändring av kortfristiga fordringar	5 760	-29 565
Förändring av leverantörsskulder	-24 919	64 995
Förändring av kortfristiga skulder	165 183	177 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	835 013	739 798
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-51 986	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 986	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 000	-8 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-8 330 000
Årets kassaflöde	693 027	-7 590 202
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 898 059	13 488 261
Likvida medel vid årets slut	6 591 086	5 898 059

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Om- till och nybyggnad före 2014	10-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5

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 per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 860 426	4 500 435
Hysesintäkter lokaler	464 815	435 579
Hyses och avgiftsbortfall	-11 988	-3 950
Hyror garage och parkeringsplatser	127 200	121 800
Övriga intäkter	20 955	7 390
Gästlägenhet	56 600	33 800
	5 518 008	5 095 054

I föreningens årsavgifter ingår värme, TV-avgift och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning/sandning	81 259	95 125
Hiss	53 668	80 628
Sotning	30 823	3 808
Dörrar/låssystem	45 537	25 974
Vattenskada/fuktmätning	6 272	0
El	278 971	182 602
Fjärrvärme	980 960	895 883
Vatten	122 083	114 851
Renhållning	194 234	165 610
Fastighetsförsäkringar	301 850	265 642
Internet/bredband/Kabel-TV	156 635	153 738
Övriga fastighetskostnader	75 997	1 016 148
Löpande reparationer	423 793	192 733
Fastighetsskötsel enl avtal	104 376	104 376
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 459	11 544
Städning	100 800	103 032
Fastighetsskatt	49 010	49 010
Fastighetsavgift	149 366	142 786
Självrisk	52 500	0
	3 216 593	3 603 490

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	127 102	123 992
Revisor	24 750	24 250
Konsultarvoden	19 206	6 131
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	17 396	19 024
Övriga förvaltningskostnader	62 623	51 504
Förbrukningsinventarier	12 501	8 325
	263 578	233 226

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Personalkostnader		
Styrelsearvode	120 750	142 800
Arbetsgivaravgifter	37 688	38 996
	158 438	181 796

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 563 496	146 563 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 563 496	146 563 496
Ingående avskrivningar	-17 116 595	-15 669 410
Årets avskrivningar	-1 447 185	-1 447 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 563 780	-17 116 595
Utgående redovisat värde	127 999 716	129 446 901
Taxeringsvärden byggnader	89 906 000	89 906 000
Taxeringsvärden mark	135 995 000	135 995 000
	225 901 000	225 901 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 47 586 000 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 087	265 087
Inköp	51 986	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 073	265 087
Ingående avskrivningar	-265 087	-265 087
Årets avskrivningar	-5 199	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 286	-265 087
Utgående redovisat värde	46 787	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen planerar att inte amortera på lånen under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek 4,510 % villkorsändring 2024-08-30	10 372 100	10 372 100
Nordea Hypotek 4,730 % villkorsändring 2024-08-19	10 105 370	10 105 370
Nordea Hypotek 4,640 % villkorsändring 2024-08-16	11 232 472	11 322 472
Nordea Hypotek 4,687 % villkorsändring 2024-10-21	11 192 599	11 192 599
	42 902 541	42 992 541

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 902 541 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 301 000	55 301 000
	55 301 000	55 301 000

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Hedin
Ordförande

Nick Salehi-Abyane

Hildegard Rodriguez

Emma Mohage

Helene Wasastjerne

Tobias Irebro

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

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor
Lidhed & Partners Revision

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2024



769610-3014 Brf Sommarvägen i Solna för
20230101-20231231.pdf

(147696 byte)
SHA-512: 7ac27f0188a4a1da1bbe7a9caedc3d2cf6397
fdc31bcf81fc4a89f5ab6e5660c1c94d319c247fd128be
06a1b6209514bbefd01081aeeef5ec5a49d1a9d01d3c2d

Underskrifter

2024-04-18 20:44:15 (CET)



Nick Mehdi Salehi Abyane

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 07:05:30 (CET)



Mats Håkan Hedin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 10:37:44 (CET)



Hildegard Rodriguez Grasa

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 10:40:51 (CET)



Emma Mohage

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 16:52:05 (CET)



Tobias Irebro

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 17:23:18 (CET)



Helene Wasastjerna

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-20 07:35:49 (CET)



Andreas Lidhed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

89c7c5eda0ffc6678955124a0e8dc8519f3d073c319b4eb36bf3f003d2f42292cbaece5cf924617553331fc665b0e82e53c5947c41c16481851107b7584fb6c0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.