

Årsredovisning för  
**Brf Solbergahem**  
715600-0106

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solbergahem, 715600-0106, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)  
Föreningen har sitt säte i Nykvarns kommun.

#### Fastighet

Bostadsrättsföreningen Solbergahem äger fastigheterna Stänkpenseln 2 och Listpenseln 1 i Nykvarns kommun. Byggår är 1965-1966 och taxeringsvärdet är 24 094 000 kr varav byggnadsvärde 17 000 000 kr.

Adress är N:a Stationsv 4 A"-C samt 8 A-B 155 33 Nykvarn

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen har 34 lägenheter varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

18 st 3-rumslägenheter om 77 kvm  
4 st 3-rumslägenheter om 80 kvm  
4 st 2-rumslägenheter om 63 kvm  
4 st 2-rumslägenheter om 42 kvm  
4 st 1-rumslägenheter om 33-46 kvm  
2 st lokaler uthyrda till rörelseidkare om 105 resp 70 kvm.  
Total bostadsyta 2 286kvm.

I hus nr 4 finns i källare lägenhetsförråd, cykelförråd, tvättstuga, torkrum mangelrum föreningsförråd, styrelserum.

I hus nr 8 finns lägenhetsförråd på vinden och i källaren finns torkrum, cykelförråd hobbyrum och föreningslokal.

Föreningen har 34 parkeringsplatser med elstolpar samt 2 besöksplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gjensidige.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Lars Zelahn. Trappstädning och trädgården sköts av medlemmarna gemensamt, gräsklippning utförs av Basta. Snöröjning och sandning sköts av Björnbergs Entreprenad.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-04..

Styrelsens sammansättning efter konstituerande möte blev:

#### Ledamöter

Leif Pärlistål	ordförande
Susanne Björkman	vice ordförande
Kari Uddström	
Hazar Younes	

Per Liljeroth	suppleant
---------------	-----------

LP. PL  
SB K.S  
HY JW

Revisorer  
Tomas Werner ordinarie  
Gunilla Jansson suppleant

Till valberedning valdes  
Marcus Fromholtz  
Mattias Moberg

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten.

Arbetsdagar har genomförts, vår och höst, under vilka medlemmarna tillsammans städat, röjt och fräschat upp gemensamma utrymmen. Efteråt intogs kaffe och kakor vid båda tillfällena i föreningslokalen.

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 5:- per kvm för att möta ökade kostnader vid fönsterbyte, och fasdreovering.

Renoveringen av våra fastigheter, fönsterbyte och fasadreovering som har pågått sedan hösten -21 har fortsatt under 2022 med slutbesiktning 2022-10-27. Styrelsen är dock inte nöjd med Diparts ej slutförda arbeten och har därför innehållit 344 000:-. Garantitiden är 2 år + 3 år. T.o.m. 2027-10,26.

#### Medlemsinformation

1 lägenhet har under året överlåtits.

1 medlem har lämnat föreningen och 1 medlem har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 44 personer och vid årets slut till 44 personer.

#### Flerårsöversikt

	2023	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 045 078	1 893 159	1 848 348	1 821 371
Bruttoresultat	948 397	901 296	818 276	813 308
Resultat efter finansiella poster	-302 772	52 381	261 538	240 773
Soliditet, %	-	9	9	13
Årsavgift per kvm boyta	820	820	812	751
Belåning kr/kvm boyta	9 250	9 250	9 250	4 892

2063078,7

#### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Balans resultat	Yttre Rep.fond
Vid årets början	260 000	113 550	112 461	1 777 291
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överföring yttre rep,fond			-80 000	80 000
Årets avsättning				53 193
Uttag Yttre fond till Renovering				-1 857 291
Årets resultat			-302 772	
Vid årets slut	260 000	113 550	-270 311	53 193

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 112 461:-, disponeras enligt följande:	
Ingående balans	32 461
årets resultat	-302 772
	-270 311

Avsättning till yttre repfond  
balanseras i ny räkning

-270 311

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

LP  
SB  
HY  
K2  
PC

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 063 078	1 893 159
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 063 078</b>	<b>1 893 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 114 680	-991 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-460 653	-474 561
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 575 333</b>	<b>-1 466 423</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>487 745</b>	<b>426 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	102 340	27 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-892 857	-401 772
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-790 517</b>	<b>-374 354</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-302 772</b>	<b>52 382</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-302 772</b>	<b>52 382</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-302 772</b>	<b>52 382</b>

LP  
SB Kd  
HY RC  
TV

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	17 305 272	19 462 681
Inventarier, verktyg och installationer	9	159 544	115 218
Summa materiella anläggningstillgångar		17 464 816	19 577 899
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 464 816	19 577 899
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		131 846	4 794
Summa kortfristiga fordringar		131 846	4 794
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 050 982	4 089 345
Summa kassa och bank		4 050 982	4 089 345
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 182 828	4 094 139
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 647 644	23 672 038

XP  
SB  
HY  
RC  
KS  
TU

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
		373 550	373 550
Summa bundet eget kapital		<u>373 550</u>	<u>373 550</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Yttre rep.fond		53 193	1 777 291
Balanserat resultat		32 461	60 080
Årets resultat		<u>-302 772</u>	<u>52 382</u>
Summa fritt eget kapital		<u>-217 118</u>	<u>1 889 753</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>156 432</u>	<u>2 263 303</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 147 495	11 147 495
Summa långfristiga skulder		<u>11 147 495</u>	<u>11 147 495</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		138 730	135 660
Övriga skulder		<u>10 000 000</u>	<u>10 004 919</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>10 138 730</u>	<u>10 140 579</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 987	120 661
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 647 644</u>	<u>23 672 038</u>

LP  
SB  
HY

Re  
Ki  
to

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5%
-Renovering	1,5%
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%

### Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hyor, avgifter	1 881 290	1 741 019
Lokalhyror	133 788	114 888
Parkeringsavgifter	48 000	37 252
<b>Summa</b>	<b>2 063 078</b>	<b>1 893 159</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Uppvärmning	356 143	356 243
Elkostnad	49 174	84 442
Vatten o avlopp	110 041	95 960
Renhållning o sopor	29 953	40 047
Reparation o underhåll	224 545	61 600
Kabel-TV	130 348	130 647
<b>SUMMA</b>	<b>900 204</b>	<b>768 939</b>

LP  
SB  
HY

PK  
KS  
KV

#### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	37 631	37 631
Renovering	276 800	304 443
Inventarier och installationer	93 029	79 294
<b>Summa</b>	<b>407 460</b>	<b>421 368</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsförsäkring	44 664	39 030
Fastighetsskatt	61 981	58 141
Styrelsearvoden o revision	48 500	45 000
Redovisningstjänster	32 500	30 000
Övriga förvaltningskostnader o utförda tjänster	13 515	36 243
Arbetsgivaravgifter	13 316	14 509
<b>Summa</b>	<b>214 476</b>	<b>222 923</b>

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter SBAB	102 340	27 418
<b>Summa</b>	<b>102 340</b>	<b>27 418</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, Swedbank	736 369	230 025
Räntekostnader, SBAB	156 488	171 747
<b>Summa</b>	<b>892 857</b>	<b>401 772</b>

#### Not 8 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 805 028	18 320 524
-Nyanskaffningar	14 313	4 484 504
Avräkning Yttre fond	-1 857 291	
-Vid årets slut	20 962 050	22 805 028
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 342 347	-3 000 273
-Årets avskrivning enligt plan	-314 431	-342 074
-Summa avskrivningar	3 656 778	-3 342 347
Redovisat värde vid årets slut	17 305 272	19 462 681

LP  
SB  
HY



### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	792 938	792 938
-Nyanskaffningar	137 355	
Vid årets slut	930 293	792 938
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-677 720	-598 426
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-93 029	-79 294
Vid årets slut	770 749	-677 720
Redovisat värde vid årets slut	159 544	115 218

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån i SBAB på 3 768 402 löstes i februari 2024.

### Not 11 Föreningens lån

Långgivare	Låneskuld 231231	Räntesats	Bundet t.o.m.
SBAB	3 768 402	4,15	2024-02-15
Swedbank	13 672 583	4,73	2024-03-28
Swedbank	3 706 510	4,75	2024-02-28
Summa	21 147 495		

LP Re  
SB ES  
HY W

## Underskrifter

Nykvarn 2024-04-10



Leif Pärstål



Susanne Björkman



Kari Uddström

Min revisionberättelse har avgivits den 22 april 2024.



Tomas Werner  
Revisor

### Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

LP RL  
SB KS  
HY