

Årsredovisning 2024

Brf Sobeln 1

769606-7771



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sobeln 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Sobeln 1, 769606-7771	2001	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 102 bostadsrätter om totalt 7 757 kvm. Byggnadernas totalyta är 8181 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Gallego Mattsson	Ordförande
Åsa Louise Göransdotter Ulvander	Styrelseledamot
Britt-Marie Carlsson Kekonius	Styrelseledamot
Patrycja Mucha	Styrelseledamot
Roger Rikkonen	Styrelseledamot
Sara Bauhn Fjelkman	Styrelseledamot (avgått i januari 2025)

Valberedning

Victoria Danielsson
Linn Bengtsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Fönsterbyte

2021 ● Byte av entréportar

2020 ● Renovering av tak

2012 ● Stambyte

Planerade underhåll

2025-2026 ● Byte av undercentralen

2025-2030 ● OVK, ventilationsarbeten

2026-2030 ● Byte av garageportar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under 2024 arbetat för att som fastighetsägare styra, förvalta och utveckla föreningens egendom för hållbar och kollektiv medlemsnytta utifrån stadgar och underhållsplan.

På grund av det ekonomiska världsläget och bland annat förhöjda räntor, har styrelsen beslutat att avvakta med större och icke akuta projekt och istället arbetat vidare med de projekt vi har och avsluta dem.

Ingen avgiftsförändring har skett under året.

Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare:

1/1 2024 bytte föreningen ekonomisk förvaltare från Fastighetsägarna till Nabo. Under en period behövde arbetet ske i båda systemen innan allting var överflyttat till Nabo. Vissa fakturor till boende har därför varit försenade (bl.a. fakturor för varmvattenmätning) men åtgärdade efteråt.

Övriga uppgifter

Uppdatering av uppsamlingsenheterna för prognosstyrd värme:

Uppsamlingsenheterna i trapphusen för prognosstyrd värme slutade fungera och Kiona fick därför inte in alla mätpunkter, vilket ledde till att vi behövde byta ut dessa.

Ventilationsarbeten:

De 8 lägenheter som saknade kolfilterfläkt åtgärdades av Franska Bukten.

Framöver planeras fjärrvärmecentralen i undercentralen bytas ut. Detta innebär dock långsiktig besparing.

Planering för förberedelse för fortsatt arbete med läckage från frånluftkanalerna. Dessa går från lägenheterna till vinden i horisontell linje under golvet i vinden och fram till fläktrummet. I den sista delen av frånluftskanalerna som går under golvet på vinden har det i hus 9 och 11 konstaterats otätheter. Detta behöver vi åtgärda för godkänd OVK.

Avstängning av oljeavskiljare vid hus 11 och 9:

Se tidigare årsredovisning och stämmoprotokoll för mer info. Vi har haft två oljeavskiljare vid hus 11 och 9 som varit trasiga och i behov av åtgärd. Vi fick bekräftat att ett alternativ är att stänga av dem. Detta var betydligt billigare än att laga dem. Oljeavskiljarna stängdes av och vattenkranar och avloppen i garagen plomberades. Arbetet gjordes av Stockholm Spol & sug. Kommunen är informerad om att vi åtgärdat detta.

Skyddsrummen:

Samtliga skyddsrum återställdes 2022. Under 2024 satte Brandsäkra upp infoskylt i entréerna samt checklista vid varje skyddsrum.

Brandskyddsarbete; Installation av brandvarnare med varningslampor:

Brandvarnare med varningslampor installerades i aktivitetsrummet och korridoren i 7an, i bastun och korridoren i 11an samt i entréerna i dessa hus. Styrelsen arbetar med systematiskt brandskyddsarbete och går brandskyddsinspektioner i samtliga hus var 3:e månad och ser då över de flesta utrymmen på vindar, trappor och källare och arbetar i förebyggande syfte för att undvika uppkomst av brand.

Anskaffande av hjärtstartare:

Efter tidigare rekommendation från Brandsäkra och tidigare diskussion i styrelsen skaffade styrelsen en hjärtstartare. Denna finns i 9:ans entré och är leasad av Worksafe.

Utbyte av varmvattenmätarna i lägenheterna:

Varmvattenmätarna i lägenheterna hade nått sin tekniska livslängd, vilket är 10 år, och byttes delvis ut. Arbetet fortsätter under 2025.

Städdagar och trädgårdsarbete:

Styrelsen anordnade två städdagar under året liksom tidigare under vår och höst. Diverse trädgårdsarbeten åtgärdades. I övrigt har staketet runt grillplatsen målats, arborist tagit ner träd och grenar. Vi har haft kontakt med Nomor p.g.a. problem med råttor på tomten. Problem med råttor är dock inget isolerat problem till vår förening utan är brett förekommande på Näset i stort.

Säkerhet:

Då koden till våra portar har spridit sig till personer som inte bor i husen har styrelsen beslutat att från och med 1/12 och under en period se om vi bara kan använda bricka och porttelefon utan kod. Beslutet utvärderas senare under 2025. Styrelsen har bett boende vara uppmärksamma på vilka personer som går in i våra hus.

Information till boende:

Regelbunden information ges via infobrev i portar och hissar, i boendes brevlåda samt på vår hemsida.

Övrigt:

När det regnar kraftigt har vi länge haft problem med att det blir översvämning i källaren i hus 7. Styrelsen försöker åtgärda detta. Under året har vi haft en del problem med hissarna men har fått god hjälp av Hiss & Elteknik. Vi har även haft en del utmaningar med Aptus gällande våra porttelefoner men försöker åtgärda det när problem uppstått.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 593 896	5 594 252	5 467 891	5 497 393
Resultat efter fin. poster	-1 302 530	-447 373	-8 796 824	909 380
Soliditet (%)	76	76	76	80
Yttre fond	3 877 129	3 105 739	3 177 728	3 249 717
Taxeringsvärde	189 874 000	189 874 000	189 874 000	139 830 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	667	651	632	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	83	88	82
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 689	3 721	3 751	3 230
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 445	3 475	3 751	3 230
Sparande per kvm totalyta, kr	61	176	-1 151	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	33	45	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	128	124	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	20	21	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	181	190	184
Räntekänslighet (%)	6	6	6	5

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 vatten (totalt 102 204 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens

likviditet. Även ökade kostnader för reparationer, sophantering och uppvärmning påverkar resultatet. En avgifts- och hyreshöjning kommer att vara nödvändig för att möta de ökade kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	77 629 465	-	-	77 629 465
Upplåtelseavgifter	25 252 024	-	-	25 252 024
Fond, yttre underhåll	3 105 739	-	771 390	3 877 129
Balanserat resultat	-11 069 322	-447 373	-771 390	-12 288 084
Årets resultat	-447 373	447 373	-1 302 530	-1 302 530
Eget kapital	94 470 534	0	-1 302 530	93 168 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 288 084
Årets resultat	-1 302 530
Totalt	-13 590 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 247 320
Att från yttre fond i anspråk ta	-383 488
Balanseras i ny räkning	-14 454 446
	-13 590 614

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	5 593 896	5 633 848
Övriga rörelseintäkter	3	73 265	364 282
Summa rörelseintäkter		5 667 161	5 998 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 782 582	-3 136 632
Övriga externa kostnader	9	-266 929	-413 078
Personalkostnader	10	-319 787	-323 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 414 680	-1 414 680
Summa rörelsekostnader		-5 783 977	-5 287 743
RÖRELSERESULTAT		-116 817	710 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 609	17 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 195 322	-1 175 427
Summa finansiella poster		-1 185 713	-1 157 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 302 530	-447 373
ÅRETS RESULTAT		-1 302 530	-447 373

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	120 591 181	121 957 693
Markanläggningar	13	386 096	397 256
Maskiner och inventarier	14	233 655	270 663
Summa materiella anläggningstillgångar		121 210 932	122 625 612
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		121 210 932	122 625 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 270	1 469
Övriga fordringar	15	1 369 633	1 486 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	119 811	210 249
Summa kortfristiga fordringar		1 582 714	1 697 935
Kassa och bank			
Kassa och bank		386 494	0
Summa kassa och bank		386 494	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 969 208	1 697 935
SUMMA TILLGÅNGAR		123 180 139	124 323 547

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 881 489	102 881 489
Fond för yttre underhåll		3 877 129	3 105 739
Summa bundet eget kapital		106 758 618	105 987 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 288 084	-11 069 322
Årets resultat		-1 302 530	-447 373
Summa fritt eget kapital		-13 590 614	-11 516 694
SUMMA EGET KAPITAL		93 168 004	94 470 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	28 430 721
Summa långfristiga skulder		0	28 430 721
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 184 117	0
Leverantörsskulder		554 534	598 382
Skatteskulder		372 256	360 712
Övriga kortfristiga skulder		95 436	102 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	805 792	360 268
Summa kortfristiga skulder		30 012 135	1 422 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 180 139	124 323 547

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-116 817	710 386
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 414 680	1 414 680
	1 297 863	2 125 066
Erhållen ränta	9 609	17 668
Erlagd ränta	-1 217 651	-1 139 867
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 821	1 002 867
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 115	-37 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	428 055	-203 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 761	761 985
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-246 604	-229 279
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-246 604	-229 279
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 157	532 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 407 137	874 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 565 294	1 407 137

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sobeln 1 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 bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	2,5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 995 737	4 986 350
Hysesintäkter, bostäder	159 788	155 702
Övriga intäkter	3 651	55 721
Hysesintäkter, p-platser	332 360	404 588
Intäktsreduktion	0	-61 706
Vatten	102 360	93 193
Summa	5 593 896	5 633 848

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	22
Övriga intäkter	73 266	0
Övriga rörelseintäkter	0	364 260
Summa	73 265	364 282

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	59 748	90 030
Städning	162 567	105 304
Underhållsplan	4 690	0
Brandskydd	121 891	13 954
Hiss serviceavtal	20 931	25 563
Övriga serviceavtal	84 262	13 351
Trädgårdsarbete	61 202	43 562
Snöskottning	130 438	142 550
Mattservice	0	16 668
Summa	645 729	450 982

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	30 540	9 000
Bostäder	1 606	0
Lokaler	0	644
Tvättstuga	1 675	30 662
Trapphus/port/entr	8 236	644
Dörrar och lås/porttele	40 106	6 427
Övriga gemensamma utrymmen	-499	72 542
VA	95 435	0
Värme	5 494	5 581
Ventilation	2 279	0
El	31 263	4 045
Kabel-tv/bredband	32 913	0
Hissar	118 448	46 214
Tak	2 784	0
Fönster	0	4 250
Balkonger	6 159	0
Gård/markytor	3 984	0
Summa	380 422	180 009

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	2 127	53 371
Bostäder	79 500	0
Bostäder VVS	159 000	0
Lokaler	8 527	0
Tvättstuga	0	12 469
Källarutrymmen	33 625	0
Dörrar och lås/porttele	0	74 373
Övriga gemensamma utrymmen	0	225 663
Ventilation	100 709	13 625
Hissar	0	67 055
Garage och p-platser	0	29 375
Summa	383 488	475 930

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	267 617	273 468
Uppvärmning	1 124 961	1 043 929
Vatten	247 706	164 525
Sophämtning	199 091	107 314
Summa	1 839 375	1 589 237

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	9 826
Fastighetsförsäkringar	180 120	172 533
Skadedjursförsäkring	5 388	0
Självrisker	91 741	0
Kabel-TV	58 112	0
Bredband	9 946	0
Bredband/Kabeltv	0	74 119
Fastighetsskatt	188 260	183 996
Summa	533 567	440 473

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	20 783	41 086
Förbrukningsmaterial	4 319	16 902
Programvaror	68 942	0
Trycksaker	0	6 062
Tele och post	0	2 297
Datakommunikation	265	28 800
Revisionsarvoden	21 425	38 225
Styr.möte/stämma/städdag	-6 867	20 757
Trivselåtgärder	4 245	3 841
Ekonomisk förvaltning	105 000	190 472
Extradebitering förvaltn.	17 933	7 874
Mätningkostnader	0	38 485
Bankkostnader	7 438	5 461
Medlems- & föreningsavg	5 681	5 730
Övriga externa kostnader	17 765	7 086
Summa	266 929	413 078

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	246 000	250 000
Sociala avgifter	73 787	73 354
Summa	319 787	323 354

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 175 493	1 174 040
Övriga räntekostnader	19 829	1 387
Summa	1 195 322	1 175 427

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 458 947	140 458 947
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 458 947	140 458 947
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 501 254	-17 134 742
Årets avskrivning	-1 366 512	-1 366 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 867 766	-18 501 254
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 591 181	121 957 693
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 883 735</i>	<i>39 883 735</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 940 000	91 940 000
Taxeringsvärde mark	97 934 000	97 934 000
Summa	189 874 000	189 874 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 546	446 546
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	446 546	446 546
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 290	-38 130
Årets avskrivning	-11 160	-11 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-60 450	-49 290
Utgående restvärde enligt plan	386 096	397 256

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	593 657	593 657
Utgående anskaffningsvärde	593 657	593 657
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-322 995	-285 987
Avskrivningar	-37 008	-37 008
Utgående avskrivning	-360 003	-322 995
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	233 655	270 663

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	190 722	78 970
Övriga fordringar	110	110
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	0	1 407 137
Nabo Klientmedelskonto	1 178 800	0
Summa	1 369 633	1 486 218

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 779	142 566
Försäkringspremier	63 569	52 976
Kabel-TV	14 601	14 528
Bredband	1 612	179
Förvaltning	26 250	0
Summa	119 811	210 249

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
handelsbanken	2025-12-29	3,04 %	7 276 496	7 350 748
handelsbanken	2025-12-30	3,05 %	9 216 896	9 310 948
Stadshypotek	2025-04-30	2,73 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-01-17	3,89 %	6 808 725	6 878 025
Stadshypotek	2025-12-05	3,05 %	882 000	891 000
Summa			28 184 117	28 430 721

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 951 097 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 387	150 963
Städning	9 513	9 950
El	27 786	14 108
Uppvärmning	146 030	0
Utgiftsräntor	66 663	88 992
Vatten	58 620	8 028
Sociala avgifter	0	73 352
Förutbetalda avgifter/hyror	457 918	0
Beräknat revisionsarvode	14 875	14 875
Summa	805 792	360 268

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 500 000	57 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Britt-Marie Carlsson Kekonius
Styrelseledamot

Maria Gallego Mattsson
Ordförande

Patrycja Mucha
Styrelseledamot

Roger Rikkonen
Styrelseledamot

Åsa Louise Göransdotter Ulvander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 14:46

DOCUMENT ID:

BJ7CcEtvxxg

ENVELOPE ID:

rkx05NKPgee-BJ7CcEtvxxg

DOCUMENT NAME:

Brf Sobeln 1, 769606-7771 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Louise Göransdotter Ulvander louise.ulvander@johnmattson.se	Signed Authenticated	06.05.2025 15:11 06.05.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 91.218.205.200
2. MARIA GALLEG0 MATTSSON mariamazon@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:46 06.05.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.208.229
3. PATRYCJA MUCHA patrycja.mucha@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:53 06.05.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.71.238
4. ROGER RIKKONEN 110av.roger@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:17 06.05.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. BRITT-MARIE CARLSSON KEKONIUS bm.kekonius@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:29 06.05.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.108
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	Signed Authenticated	06.05.2025 20:08 06.05.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.3.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sobeln 1,
769606-7771**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sobeln 1** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av

föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Sobeln 1** 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 14:46

DOCUMENT ID:

ryWCC4KDeeg

ENVELOPE ID:

ByAcVFveee-ryWCC4KDeeg

DOCUMENT NAME:

RB Sobeln 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	 Signed	06.05.2025 20:08	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	06.05.2025 20:08	Low	IP: 151.177.3.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed