

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Nälstabacken

769635-5564

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nälstabacken, 769635-5564, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att:

- Redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång.
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- En gång om året besikta föreningens hus samt upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhåller av föreningens hus.
- Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret till revisorn.
- Senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmar och på begäran lämna ut den.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades år 2018-02-15. Föreningens stadgar registrerades 2018-02-14 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-13.

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

Styrelsen

Isac Sandin	Ledamot
Satwinder Singh	Ledamot
William Wikström	Ledamot, ordförande, avgått under året
Dean Walsh	Vald suppleant, tillträdd ledamot istället för William under 2023

Revisor

Therese Lundin	Ordinarie Extern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie årsstämma 13 april 2023.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Säte</i>
Tingfast 22	2018-05-14	Stockholm
Tingfast 23	2018-05-14	Stockholm
Tingfast 24	2018-05-14	Stockholm

Fullvärdesförsäkring ingår via Nordeuropa Försäkring.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 2019 och består av 3 parhus om två lägenheter vardera, samt 3 fristående hus (studiohus).

Bostadsarean är 627 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>> 5 rok</i>
Antal lägenheter	3 st			6 st		

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Inget utfört underhåll

Planerat underhåll

Planerat underhåll:

- Installera entrédörrestak till alla hus
- Ommålning staket och hus inom 10 år
- Underhåll av tak och hängrännor inom 20 år

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Medlemslokaler: 0st

Upplåtelser under året: 0 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflationen har haft en negativ påverkan på föreningens verksamhet, ställning och resultat. Föreningen höjde avgiften med 5% för samtliga medlemmar. En klumpamortering har gjorts på föreningens lån med 250 000kr.

En förlikningsöverenskommelse mellan VårgårdaHus och Bostadsrättsföreningen gjordes efter en reklamation gjorts gentemot VårgårdaHus, via BRF:en. Det har bestått i att leverat och installerat golvvärmsystem under lång tid har varit ur funktion. VårgårdaHus har betalat en förlikningslikvid om 37 000kronor till BRF:en som i sin tur ersatt bostadsrättsinnehavaren.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	414	408	408	411
Resultat efter finansiella poster	-111	20	-106	53
Soliditet, %	70	69	69	69
Årsavgift (kr/kvm)	660			
Skuldsättning (kr/kvm)	13 601			
Sparande (kr/kvm)	155			
Räntekänslighet (%)	21			
Energikostnad (kr/kvm)	59			

El och värme ingår inte i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre - underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	29 355 000	52 800	-9 459 265
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		13 200	-13 200
Årets resultat			-111 429
Vid årets slut	29 355 000	66 000	-9 583 894

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 459 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 200
årets resultat	-111 429
Totalt	-9 583 894
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-9 583 894
Summa	-9 583 894

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

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	413 951	408 480
Övriga rörelseintäkter		37 000	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		450 951	408 480
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-109 796	-41 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 347	-208 347
Summa rörelsekostnader		-318 143	-250 054
Rörelseresultat		132 808	158 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		453	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 690	-138 379
Summa finansiella poster		-244 237	-138 354
Resultat efter finansiella poster		-111 429	20 072
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-111 429	20 072
Skatter			
Årets resultat		-111 429	20 072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 061 032	28 267 805
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 443	12 017
Summa materiella anläggningstillgångar		28 071 475	28 279 822
Summa anläggningstillgångar		28 071 475	28 279 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	25 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 870	4 481
Summa kortfristiga fordringar		4 870	29 682
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		338 096	472 928
Summa kassa och bank		338 096	472 928
Summa omsättningstillgångar		342 966	502 610
SUMMA TILLGÅNGAR		28 414 441	28 782 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 355 000	29 355 000
Fond för yttre underhåll		66 000	52 800
Summa bundet eget kapital		29 421 000	29 407 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 472 465	-9 479 338
Årets resultat		-111 429	20 072
Summa fritt eget kapital		-9 583 894	-9 459 266
Summa eget kapital		19 837 106	19 948 534
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 528 000	8 778 000
Summa långfristiga skulder		8 528 000	8 778 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	1 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 335	54 223
Summa kortfristiga skulder		49 335	55 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 414 441	28 782 432

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Försäljning	413 951	403 836
Övriga intäkter	37 000	4 644
Summa intäkter	450 951	408 480
Externa kostnader	-109 796	-41 707
Ränteintäkter	453	25
Räntekostnader	-244 690	-138 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 918	228 419
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 812	-25 401
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 562	-42 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 168	160 650
Investeringsverksamheten		
Nettoförändring lån	-250 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 000	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-134 832	160 650
Likvida medel vid årets början	472 928	312 278
Likvida medel vid årets slut	338 096	472 928

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>&</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvadratmeter

Den totala intäkter i förhållande till totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden i förhållande till totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden i förhållande till den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter	413 951	403 836
Fakturerade kostnader		4 644
Övriga intäkter	37 000	
Summa Nettoomsättning	450 951	408 480

I föreningens årsavgifter ingår bostadshyra, vatten och sophämtning.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	37 227	19 662
Städning och renhållning	9 978	6 312
Underhåll fastighet		9 066
Fastighetsskatt		-46 510
Försäkring	14 219	13 065
Förbruknings inventarier och material	884	
Övriga externa kostnader	47 488	40 112
Summa	109 796	41 707

Not 4 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 043 834	29 043 834
	29 043 834	29 043 834
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-776 029	-569 256
-Årets avskrivning enligt plan	-206 773	-206 773
	-982 802	-776 029
Redovisat värde vid årets slut	28 061 032	28 267 805
Taxeringsvärde byggnad	12 307 000	12 307 000
Taxeringsvärde mark	14 466 000	14 466 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 745	15 745
Vid årets slut	15 745	15 745
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 728	-2 154
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 574	-1 574
Vid årets slut	-5 302	-3 728
Redovisat värde vid årets slut	10 443	12 017

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 8 528 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkning.

	Belopp	Ränta, %	Vilkors- ändringsdag
	2023-12-31		
SEB	2 750 000	4,47	2024-04-28
SEB	3 000 000	4,80	2024-08-28
SEB	2 778 000	4,80	2024-08-28
Summa skulder till kreditinstitut	8 528 000		

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen: 8 528 000kr

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Dean Walsh
Styrelseledamot

Isac Sandin
Styrelseledamot

Satwinder Singh
Styrelseledamot, Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Therese Lundin
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende