

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bryggargatan 9 i
Nynäshamn

769638-3913

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggargatan 9 i Nynäshamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen består av fastigheten Vaktberget 32 i Nynäshamns kommun.

I fastigheten finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	3100
P-platser (utomhus)	27*	--
*2 hcp, 5 el, 20 vanliga		

Fastigheten byggdes under 2021/2022 och färdigställdes i maj 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen tog över från Signum Fastigheter AB efter höstens årsstämma och har sedan dess haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Johansson	Ledamot/ordförande
Lars Svedman	Ledamot
Jan Persson	Ledamot
Inna Statnih	Ledamot
Gabriella Willström	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Isak Holm	Suppleant
Linda Lundberg	Suppleant
Håkan Nordborg	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämma

2023
2023
2023
2023
2023

Valda t.o.m. årsstämma

2023
2023
2023

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Johansson.

Styrelsen har sedan hösten hållit tre (3) protokollförda styrelsemöten under 2022 och därefter sex (6) styrelsemöten under 2023.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Johansson och Jan Persson. Teckningen sker två i förening.

Revisorer

Anders B Engström	Föreningsvald ordinarie
Nicklas Liljegren	Styrelsevald på uppdrag av årsstämma

Valberedning

Björn Andersson

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15% från och med oktober 2022.

Underhåll

Föreningen har inte behövt bekosta underhåll eller några åtgärder då garantitiden hos byggherren Hökerum Bygg AB sträcker sig i fem år till och med 2027-04-20. Hökerum Bygg ABs ansvarstid sträcker sig till och med 2032-04-20, dvs för dolda fel etc.

Föreningen anlitar från och med vintern 2022 HSB för vinterunderhåll.

Sedan övertagandet från Signum Fastigheter AB anlitar föreningen fortsatt:

För städning av trapphus etc. anlitas Städpoolen Scandinavia AB.

För redovisning och avisering av avgifter anlitas Framåt Affärsstöd i Norden AB.

För kontroll och rondering av teknik, värme-/vattensystem, ventilation etc. anlitas HSB.

Underhållsplan

Vi har initierat en dialog kring att ta fram en underhållsplan, och har även börjat diskutera detta med entreprenör.

Dels gällande de saker som behöver underhållas för att garantin ska gälla, men också för mer långsiktigt underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2022 och kommer att åsättas motsvarande värdeåret. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Danske Bank om finansieringen av fastigheternas långsiktiga lån. Föreningen fastighetslån 2022-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Amortering per år
Lån 1	7 695 625 kr		204 375 kr
Lån 2	7 900 000 kr		0 kr
Lån 3	<u>23 700 000 kr</u>		<u>0 kr</u>
	39 295 625 kr		204 375 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 544	0	0
Resultat efter finansiella poster	-514	0	0
Soliditet (%)	76,4	1,7	100,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 419	0	0	2 419
Inbetalda insatser	126 851			126 851
Disposition av föregående års resultat:		0	0	0
Årets resultat			-514	-514
Belopp vid årets utgång	129 270	0	-514	128 756

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-386
årets förlust	-513 769
	-514 155
behandlas så att	
reservering till underhållsfond enligt stadgar	139 500
i ny räkning överföres	-653 655
	-514 155

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 543 936 1 543 936	0 0
Rörelsens kostnader	3		
Driftkostnader	3	-565 518	0
Övriga externa kostnader		-30 289	-384
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-902 729 -1 498 536	0 -384
Rörelseresultat		45 400	-384
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 169 -559 169	0 0
Resultat efter finansiella poster		-513 769	-384
Resultat före skatt		-513 769	-384
Årets resultat		-513 769	-384

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	167 844 293	10 623 342
Inventarier, verktyg och installationer	5	27 978	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	70 076 691
		167 872 271	80 700 033

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	0	58 533 000
		0	58 533 000

Summa anläggningstillgångar

167 872 271 **139 233 033**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordringar	83 009	0
Övriga fordringar	46 400	611 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 084	0
	177 493	611 615

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	380 981	646 360
	558 474	1 257 975

SUMMA TILLGÅNGAR

168 430 745 **140 491 008**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

129 270 000

2 419 000

129 270 000

2 419 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-386

-2

Årets resultat

-513 769

-384

-514 155

-386

Summa eget kapital

128 755 845

2 418 614

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

39 091 250

0

Summa långfristiga skulder

39 091 250

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

204 375

0

Leverantörsskulder

76 905

349 788

Skulder till koncernföretag

0

10 745 592

Aktuella skatteskulder

46 400

0

Övriga skulder

43

126 977 014

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

255 927

0

Summa kortfristiga skulder

583 650

138 072 394

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 430 745

140 491 008

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (stomme)	1,00%
Tak, fasad, fönster	2,20%
Rör, el, ventilation	2,00%
Badrum	2,50%
Inredning	4,00%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Inkomstskatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 543 936	0
	1 543 936	0

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Taxebundna kostnader	393 287	0
Övriga fastighetskostnader	172 231	0
	565 518	0

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 623 342	0
Inköp	158 121 658	10 623 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 745 000	10 623 342
Årets avskrivningar	-900 707	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-900 707	0
Utgående redovisat värde	167 844 293	10 623 342

Fastigheten färdigställdes under 2022.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	0
Årets avskrivningar	-2 022	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 022	0
Utgående redovisat värde	27 978	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 076 691	60 000
Inköp	0	70 016 691
Omklassificeringar (flyttad till byggnad)	-70 076 691	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	70 076 691
Utgående redovisat värde	0	70 076 691

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 533 000	0
Inköp	0	58 533 000
Försäljningar	-58 533 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 533 000
Utgående redovisat värde	0	58 533 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	38 273 750	0
	38 273 750	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	0
	39 500 000	0

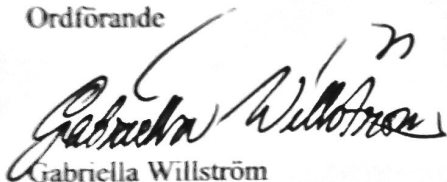
Nynäshamn 2023-05-29



Mikael Johansson
Ordförande

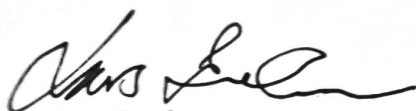
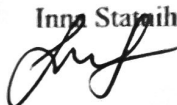


Jan Persson



Gabriella Willström

Inna Ståhl



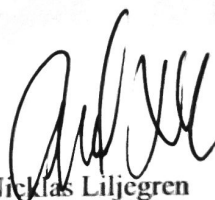
Lars Svedman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-29



Anders B Engström



Nicklas Liljegren