

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bryggargatan 9 i Nynäshamn

769638-3913

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggargatan 9 i Nynäshamn 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

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*	
* 1 hkp, 5 el, 21 vanliga		

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

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

Styrelse och övriga funktioner

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Philip Rutberg och Isak Holm,

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Svedman	Ledamot/ordförande	Valda t.o.m. årsstämma
Martina Greger	Ledamot	2024
Linda Lundberg	Ledamot	2024
Jan persson	Ledamot	2024
Philip Rutberg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Isak Holm	Suppleant	Valda t.o.m. årsstämma
Håkan Nordborg	Suppleant	2024
Gabriella Willström	Suppleant	2024

Styrelsen har under 2023 hållit 15 möten, varav 13 protokollförda styrelsemöten, 1 officiell extra möte och 1 konstituerande möte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Svedman och Jan Persson. Teckningen sker två i förening.

Revisorer

Anders B. Engström
Nicklas Liljegren

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med oktober 2023.

Underhåll

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

Föreningen anlitar HSB för vinterunderhåll.

För städning av trapphus etc. anlitas Städpoolen Scandinavia AB.

För ekonomisk förvaltning har under 2023 anlitats Framåt Affärsstöd i Norden AB.

From 2024-01-01 kommer den ekonomiska förvaltningen hanteras av SBC (Svensk Bostadsrättscentrum AB).

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

Underhållsplan

Styrelsen har påbörjat en framtida ekonomiskt underhållsplan avseende skötsel av fasad, parkering och ytterområden.

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 finansiering av fastighetens långsiktiga lån. Föreningens fastighetslån 2023-12-31

	Lånebelopp	Räntesats	Amortering per år
Lån 1	7 416 125 kr	2,75%	279 500 kr
Lån 2	7 900 000 kr	4,89%	0 kr
Lån 3	<u>23 700 000 kr</u>	3,97%	<u>0 kr</u>
	39 016 125 kr		279 500 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 734	1 544	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 606	-514	0	0
Soliditet (%)	76,3	76,4	1,7	100,0
Årsavgift per kvadratmeter	882	816	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter	12 586	12 676	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	207	171	0	0

Räntekänslighet

Vid räntehöjning med 1% enhet skulle avgifterna behöva höjas med 14% (126 kr/kvm).
Vid räntehöjning med 2% enheter skulle avgifterna behöva höjas med 28% (252 kr/kvm).
Vid räntehöjning med 3% enheter skulle avgifterna behöva höjas med 42% (378 kr/kvm).

Denna beräkning baserar sig på ränteskillnad jämfört med gällande räntor per bokslutsdatum, vilka framgår av avsnittet "föreningens lån" ovan.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 270		0	-514	128 756
Disposition av föregående års resultat:		140	-653	514	0
Årets resultat				-1 606	-1 606
Belopp vid årets utgång	129 270	140	-653	-1 606	127 149

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-653 654
årets förlust	-1 606 470
	-2 260 124

behandlas så att reservering till underhållsfond enligt stadgar i ny räkning överföres	139 500 -2 399 624 -2 260 124
--	--

Årets underskott är till stor del kopplat till fastighetens avskrivningar och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Hänsyn tagen till föreningens amortering av fastighetslånen är kassaflödet negativt med 93 tkr.

För att kunna finansiera och generera ett positivt kassaflöde till verksamhetsåret 2024 har föreningen höjt avgifterna med 10% from oktober 2023.

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 734 440	1 543 936
Övriga rörelseintäkter		31 394	0
		2 765 834	1 543 936
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 093 517	-565 518
Övriga externa kostnader		-81 293	-30 289
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 792 730	-902 729
		-2 967 540	-1 498 536
Rörelseresultat		-201 706	45 400
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		564	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 328	-559 169
		-1 404 764	-559 169
Resultat efter finansiella poster		-1 606 470	-513 769
Resultat före skatt		-1 606 470	-513 769
Årets resultat		-1 606 470	-513 769

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	166 057 563	167 844 293
Inventarier, verktyg och installationer	5	21 978	27 978
		166 079 541	167 872 271
Summa anläggningstillgångar		166 079 541	167 872 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 989	83 009
Övriga fordringar		2 112	46 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 426	48 084
		62 527	177 493
<i>Kassa och bank</i>		470 289	380 981
Summa omsättningstillgångar		532 816	558 474
SUMMA TILLGÅNGAR		166 612 357	168 430 745

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 270 000	129 270 000
Fond för yttre underhåll		139 500	0
		129 409 500	129 270 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-653 654	-386
Årets resultat		-1 606 470	-513 769
		-2 260 124	-514 155
Summa eget kapital		127 149 376	128 755 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	38 736 625	39 091 250
Summa långfristiga skulder		38 736 625	39 091 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		279 500	204 375
Leverantörsskulder		45 114	76 905
Aktuella skatteskulder		0	46 400
Övriga skulder		10 303	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		391 439	255 927
Summa kortfristiga skulder		726 356	583 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 612 357	168 430 745

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 606 470	-513 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 792 730	902 729
Betald skatt	-46 400	46 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	139 860	435 360
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	74 020	-83 009
Förändring av kortfristiga fordringar	40 946	517 131
Förändring av leverantörsskulder	-31 791	-76 905
Förändring av kortfristiga skulder	220 898	-40 149 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 933	-39 356 629
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-354 625	39 091 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-354 625	39 091 250
Årets kassaflöde	89 308	-265 379
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	380 981	646 360
Likvida medel vid årets slut	470 289	380 981



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, utranteras 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 (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 603 640	1 447 003
Avgifter p-platser	130 800	96 933
	2 734 440	1 543 936

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Taxebundna kostnader	724 230	393 287
Övriga fastighetskostnader	369 287	172 231
	1 093 517	565 518

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 745 000	10 623 342
Inköp	0	158 121 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 745 000	168 745 000
Ingående avskrivningar	-900 707	0
Årets avskrivningar	-1 786 730	-900 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 687 437	-900 707
Utgående redovisat värde	166 057 563	167 844 293

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000	0
Inköp	0	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
Ingående avskrivningar	-2 022	0
Årets avskrivningar	-6 000	-2 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 022	-2 022
Utgående redovisat värde	21 978	27 978

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	37 618 625	38 273 750
	37 618 625	38 273 750

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000



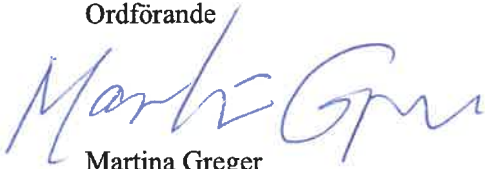
Nynäshamn 2024-02-



Lars Svedman
Ordförande



Jan Persson



Martina Greger



Linda Lundberg



Philip Rutberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-02-



Anders Engström
Revisor



Nicklas Liljegren
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen BRYGGARGATAN 9 Nynäshamn, för år 2023!

**Vi två undertecknande lekmannarevisorer, valda av
föreningens stämma, har gått igenom och granskat
föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll
och styrelsens förslag till bokslut under ovanstående
period.**

**Vi har inte under vår granskning funnit något att anmärka på,
varför vi får föreslå stämman att ta följande beslut:**

att godkänna verksamhetsberättelsen för år 2023

att godkänna styrelsens förslag till bokslut

att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för år 2023

Nynäshamn 20240325



Anders Engström

Lekmannarevisor



Nicklas Liljegren

Lekmannarevisor