

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Bergtallen
769638-9167

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 Bergtallen, 769638-9167, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-08-19 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2020-08-19.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Sigtuna Ekila 6:140 som förvärvades 2020. Fastigheten består av 1 byggnad med 26 bostadslägenheter. Den totala BOA uppgår till 1 978 kvm. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2021-10-21. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2024-11-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammanställning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2023-01-01 - 2023-05-15
Sam Lindstedt	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-15
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-15
Christer Bourner	Suppleant	2023-01-01 - 2023-05-15
Lars Fredriksson	Suppleant	2023-01-01 - 2023-05-15
Martin Nyquist	Ordförande	2023-05-15 - 2023-12-31
Nina Lindroos	Ledamot	2023-05-15 - 2023-12-31
Oskar Olsson	Ledamot	2023-05-15 - 2023-12-31
Christopher Vestman	Suppleant	2023-05-15 - 2023-12-31
Fredrik Kratz	Suppleant	2023-05-15 - 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två av ledamötena i förening.

Under året har föreningen haft 8st protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämman hölls 2023-05-15.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Under året har Korrekt BRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 3

Överlåtelse under året: 2

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny styrelse tillsatt 2023-05-15.

Omkostnader kring miljörum har överstigit budget väsentligt.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	2 071 580	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-620 962	-	-	-
Soliditet, %	69	65	-	-
Lån per kvm bostadsyta	13 407	-	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	890	-	-	-
Sparande per kvm bostadsyta	-1	-	-	-
Räntekänslighet, %	15	-	-	-
Energikostnad per kvm bostadsyta	163	-	-	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	84	-	-	-

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomsättning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Belåning, kr/kvm - visar föreningens totala lån delat med föreningens bostadsyta.

Årsavgifternas andel, visar hur stor del av dem totala intäkter som härrör från årsavgifterna.

Sammanlagd BOA, 1 978 kvm.

Total area (BTA), 2 649 kvm.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är föreningens räntekostnader.

Det är viktigt att inte fokusera enbart på räntekostnaderna då även en till stor bidragande faktor, till det negativa resultatet, är föreningens avskrivningarna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om man bortser från avskrivningarna, visar föreningen fortfarande ett negativt resultat på -2 135 kr. Vilket bidrar till ett sparande på -1kr/kvm

I budgeten för 2024 är sparandet 115 kr/kvm efter avgiftshöjningar. Enligt underhållsplanen bör föreningen ha ett sparande på 202kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	58 050 000			
Omklassificering till upplåtelser	-12 440 000	12 440 000	-	
Inbetald under året	4 150 000			
Årets resultat				-620 962
Vid årets slut	49 760 000	12 440 000	-	-620 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns inga disponibla medel	
årets resultat	-620 962
Summa	-620 962

Styrelsen föreslår stämman följande disposition

Avsättning till yttre underhållsfond	399 556
Balanseras i ny räkning	-1 020 248
Summa	-620 692

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt 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			
Nettoomsättning	2	2 071 580	-
Övriga rörelseintäkter	3	88 001	-
Summa rörelseintäkter		2 159 581	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-893 615	-
Övriga externa kostnader		-149 445	-
Personalkostnader		-34 169	-
Avskrivningar		-618 827	-
Summa rörelsekostnader		-1 696 056	-
Rörelseresultat		463 525	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		998	-
Räntekostnader		-1 085 485	-
Summa finansiella poster		-1 084 487	-
Resultat efter finansiella poster		-620 962	-
Resultat före skatt		-620 962	-
Årets resultat		-620 962	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	88 189 173	14 519 000
Pågående nyanläggningar	6	-	70 145 164
Summa materiella anläggningstillgångar		88 189 173	84 664 164
Summa anläggningstillgångar		88 189 173	84 664 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 566
Övriga fordringar	7	90 316	147 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 160	40 063
Summa kortfristiga fordringar		201 476	198 706
Kassa och bank			
Kassa och bank		533 725	4 656 836
Summa kassa och bank		533 725	4 656 836
Summa omsättningstillgångar		735 201	4 855 542
SUMMA TILLGÅNGAR		88 924 374	89 519 706

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	49 760 000	58 050 000
Upplåtelseavgifter	12 440 000	-
Summa bundet eget kapital	62 200 000	58 050 000

Fritt eget kapital

Årets resultat	-620 962	-
Summa fritt eget kapital	-620 962	-

Summa eget kapital

61 579 038 58 050 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 798 373	26 501 568
Summa långfristiga skulder		8 798 373	26 501 568

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	17 720 933	106 432
Förskott från kunder		219 963	137 718
Leverantörsskulder		427 050	116 589
Skatteskulder		77 348	77 348
Övriga skulder		-	4 530 051

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	101 669	-
Summa kortfristiga skulder		18 546 963	4 968 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 924 374	89 519 706

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		
Resultat efter finansiella poster	-620 962	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	618 827	-
	<u>-2 135</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 135	-
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 770	142 128
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-4 035 676	-43 331 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 040 581	-43 188 953
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 143 836	-38 411 977
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 143 836	-38 411 977
Finansieringsverksamheten		
Erhållna insatser & upplåtelser	4 150 000	58 050 000
Upptagna lån	-	26 608 000
Amortering av låneskulder	-88 694	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 061 306	84 658 000
Årets kassaflöde	-4 123 111	3 057 070
Likvida medel vid årets början	4 656 836	1 599 766
Likvida medel vid årets slut	533 725	4 656 836

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening (K2).

Fodringar, skulder och avsättningar

Fodringar har värderats efter lägsta värdets principen och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej angetts.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boarea. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster för den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte tillhör fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat angetts i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits med det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter p-plats	161 303	-
Årsavgifter	1 729 912	-
Garantiersättning avgifter	29 675	-
Intäkter TV	52 488	-
Elintäkter	84 316	-
Överlåtelseavgifter	1 313	-
Pantsättningsavgifter	12 033	-
Förseningsavgifter	540	-
Summa	2 071 580	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrationinäkt	88 001	-
Summa	88 001	-

Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	164 476	-
Städning	37 500	-
Hiss	13 380	-
Ventilation	8 824	-
Förbrukningsmaterial	1 617	-
Serviceavtal IMD	3 909	-
Dörr- & portservice	22 930	-
Vinterunderhåll	146 003	-
Reparationer	1 688	-
El	98 537	-
Värme	161 019	-
Vatten	63 705	-
Sophämtning	102 695	-
Försäkring	4 097	-
Hemsida	1 672	-
Triple play	50 940	-
Jour	10 623	-
Summa	893 615	-

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 519 000	14 519 000
-Nyanskaffningar	4 143 836	
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	70 145 164	
Summa	88 808 000	14 519 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-618 827	-
Summa	-618 827	-
Redovisat värde vid årets slut	88 189 173	14 519 000
Varav byggnader	73 670 173	-
Varav mark	14 519 000	14 519 000
Summa	88 189 173	14 519 000

Fastighetsbeteckning Sigtuna Ekill 6:140

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 49 000 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	40 000 000	11 137 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	8 200 000
Summa	49 000 000	19 337 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
-Vid årets början	70 145 164	31 733 187
-Investeringar	-	38 411 977
-Omklassificeringar till byggnad	-70 145 164	-
Redovisat värde vid årets slut	-	70 145 164

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar Peab Bostad AB	-	147 077
Skattekonto	77 348	-
Momsfordran	12 968	-
Summa	90 316	147 077

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Danske Bank 1302-01-37756	4,18%	2026-06-30	8 798 373	8 833 853
Danske Bank 1302-01-33114	4,14%	2024-01-31	-	8 833 853
Danske Bank 1302-01-33122	4,19%	2024-12-30	-	8 833 862
Kortfristiga skulder				
Danske Bank 1302-01-37756	4,18%	2026-06-30	35 480	35 480
Danske Bank 1302-01-33114	4,14%	2024-01-31	8 842 723	35 480
Danske Bank 1302-01-33122	4,19%	2024-12-30	8 842 730	35 472
Summa			26 519 306	26 608 000

Under 2024 kommer föreningen att amortera med 106 432kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån 33114 och 33122 (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Lån 33114 fick en räntesats på 3,92% vid villkorsändringsdagen 2024-01-31.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode och sociala avgifter	34 169	-
Ränta	6 205	-
EI	12 445	-
Värme	25 216	-
Snöröjning	23 634	-
Summa	101 669	-

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	26 608 000	26 608 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 april 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187.

Föreningen har ett lån som ska refinansieras under första halvåret 2024. För att agera proaktivt och hantera de ökade räntekostnaderna, har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 16 % från och med januari 2024.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Martin Nyquist
Styrelseordförande

Nina Lindroos
Styrelseledamot

Oskar Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517664333

Dokument

BRF Bergtallen ÅR 2023

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-05-16 14:30:19 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2024-05-20 08:14:52 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerare

Nina Lindroos (NL)

nlindroos@gategroup.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NINA LINDROOS"

Signerade 2024-05-17 15:49:20 CEST (+0200)

Oskar Olsson (OO)

oskarknutolsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSKAR OLSSON"

Signerade 2024-05-17 17:04:26 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)

Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Magnus Olsson"

Signerade 2024-05-20 08:14:52 CEST (+0200)

Martin Nyquist (MN)

martin@nyquist.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Lennart Nyquist"

Signerade 2024-05-16 15:31:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517664333

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

