

Årsredovisning 2023

Brf Tullinge Trädgårdsstads Pärla

769623-0569



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tullinge Trädgårdsstads Pärla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-04-26.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Smörblomman 1	-	-

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 208 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Evangalin Fernando Petkovic	Ordförande
Jenny Cermén	Ansvarig för ekonomi
Peter Mikael Linnell	Suppleant
Nikola Trajkovski	Styrelseledamot
Per Blomqvist	Styrelseledamot
Sebastian Björkström	Styrelseledamot
Berglind Harper Kristjánsdóttir	Suppleant
Jesper Kihlander	Suppleant

Valberedning

Anna Avilov

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Stefan John Paul Rosberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift AB
Fastighetsförvaltning	BOAX AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under det senaste året har föreningen navigerat genom väsentliga förändringar inom vår ekonomi. Tre av våra lån har löpt ut inom en förhållandevis kort tid. Trots en tredubbling av räntan har vi beslutat att höja avgiften med omsorg, en åtgärd för att minimera påverkan på medlemmarna och ge utrymme för övervakning och anpassning till potentiell räntestabilisering längre fram. Framöver planerar vi en översyn av vår långsiktiga ekonomiska plan för att säkerställa hållbarhet och anpassning till förändrade förutsättningar. Året har präglats av anpassning och strategiskt tänkande för att möta skiftande ekonomiska omständigheter, och vi ser fram emot att fortsätta samarbeta med medlemmarna för en stark och hållbar ekonomi framåt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-08-01 med 29,99%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 406	1 263	1 265	1 265
Resultat efter fin. poster	-873	-293	-84	127
Soliditet (%)	71	72	72	71
Yttre fond	130	193	203	178
Taxeringsvärde	50 664	50 664	50 664	40 320
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	543	482	482	482
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	77,1	76,9	77,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 707	11 336	11 421	11 739
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 707	11 336	11 421	11 739
Sparande per kvm totalyta, kr	145	-1	121	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	34	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	55	70	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,63	1,48	1,71
Räntekänslighet (%)	21,57	23,50	23,68	24,34

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 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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Detta eftersom vi behövde renovera balkongerna. Dessa var felbyggda från början och uppmärksammades under 2023. Åtgärd behövdes för att åtgärda byggfelen samt att stoppa risken för mera skador.

Större delen av kostnaden hoppas vi lösa mot byggtreprenörens försäkringsbolag, då detta företag hade byggt balkongerna fel.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	65 240	-	-	65 240
Fond, yttre underhåll	193	-	-62	130
Balanserat resultat	-262	-293	62	-493
Årets resultat	-293	293	-873	-873
Eget kapital	64 877	0	-873	64 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-493
Årets resultat	-873
Totalt	-1 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	26
Att från yttre fond i anspråk ta	-130
Balanseras i ny räkning	-1 262
	-1 367

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 406	1 263
Övriga rörelseintäkter	3	132	119
Summa rörelseintäkter		1 537	1 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 469	-925
Övriga externa kostnader	9	-136	-110
Personalkostnader	10	-68	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210	-204
Summa rörelsekostnader		-1 883	-1 265
RÖRELSERESULTAT		-346	117
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-528	-410
Summa finansiella poster		-528	-410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-873	-293
ÅRETS RESULTAT		-873	-293

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	89 447	89 646
Maskiner och inventarier	13	19	29
Summa materiella anläggningstillgångar		89 465	89 675
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 465	89 675
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	6
Övriga fordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24	23
Summa kortfristiga fordringar		37	29
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar		1	1
Summa kortfristiga placeringar		1	1
Kassa och bank			
Kassa och bank		729	614
Summa kassa och bank		729	614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		767	644
SUMMA TILLGÅNGAR		90 232	90 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 240	65 240
Fond för yttre underhåll		130	193
Summa bundet eget kapital		65 370	65 433
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-493	-262
Årets resultat		-873	-293
Summa fritt eget kapital		-1 367	-556
SUMMA EGET KAPITAL		64 004	64 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 732	16 648
Summa långfristiga skulder		8 732	16 648
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 116	8 382
Leverantörsskulder		38	127
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	342	285
Summa kortfristiga skulder		17 497	8 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 232	90 319

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-346	117
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	210	204
	-136	321
Erhållen ränta	2	0
Erlagd ränta	-506	-368
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-640	-46
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8	9
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55	103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-703	66
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-200
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000	0
Amortering av lån	-182	-187
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	818	-187
ÅRETS KASSAFLÖDE	115	-321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	614	935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	729	614

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tullinge Trädgårdsstads Pärla 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 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	0,33 %
Fastighetsförbättringar	4 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 198	1 065
Hysesintäkter, p-platser	199	188
Övriga intäkter	8	10
Summa	1 406	1 263

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	11	0
Övriga rörelseintäkter	121	119
Summa	132	119

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	88	149
Städning	0	4
Besiktning och service	7	29
Trädgårdsarbete	25	0
Snöskottning	88	232
Summa	208	414

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	27	161
Försäkringskador	0	3
Försäkringsärende/vattenskada	8	0
Summa	35	164

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	0	68
Garage och p-platser	0	20
Summa	0	88

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45	76
Vatten	77	78
Sophämtning	76	65
Summa	199	219

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44	40
Summa	44	40

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	13	5
Övriga förvaltningskostnader	35	23
Juridiska kostnader	0	6
Revisionsarvoden	54	35
Ekonomisk förvaltning	34	33
Konsultkostnader	0	8
Summa	136	110

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52	20
Sociala avgifter	16	6
Summa	68	26

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Skattefria ränteintäkter	-0	0
Ränta Räntekonto	-2	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	530	410
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	528	410

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 327	91 128
Årets inköp	0	200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 327	91 327
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 681	-1 487
Årets avskrivning	-200	-194
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 881	-1 681
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	89 447	89 646
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 397</i>	<i>35 397</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 776	31 776
Taxeringsvärde mark	18 888	18 888
Summa	50 664	50 664

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51	51
Utgående anskaffningsvärde	51	51
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22	-12
Avskrivningar	-10	-10
Utgående avskrivning	-32	-22
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19	29

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Försäkringspremier	7	7
Förvaltning	15	14
Summa	24	23

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,61 %	8 367	8 373
Swedbank	2024-01-25	0,64 %	7 750	7 926
Swedbank	2025-04-25	2,23 %	8 732	8 732
Swedbank	2024-01-28	4,61 %	1 000	
Summa			25 848	25 030
Varav kortfristig del			17 116	8 382

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 747 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49	58
El	7	12
Utgiftsräntor	124	101
Löner	7	0
Sociala avgifter	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	153	114
Summa	342	285

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 600	26 600

Underskrifter

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

Berglind Harper Kristjánsdóttir
Suppleant

Evangalin Fernando Petkovic
Ordförande

Nikola Trajkovski
Styrelseledamot

Per Blomqvist
Styrelseledamot

Sebastian Björkström
Styrelseledamot

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

Revea
Stefan John Paul Rosberg
Revisor