

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nyberg

713200-0659

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyberg 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 främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christian Wickström	Ordförande
Stoylmina Popova	Styrelseledamot
Ove Mattsson	Styrelseledamot
Jonna Karlsson	Styrelseledamot

Styrelsesuppleanter

Magnus Tärnhager
Anton Christoffersson
Ibrrahim Asso

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 211 716 kr (149 786 kr) inkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad via Gjensidige.

Ordinarie revisorer

Per Lindblom	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

Revisorssuppleanter

Peter Åsheim	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

Valberedning

Ove Mattson
Stoylmina Popova

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1086.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 65 (65) bostadsrätter med en total boyta av 3762 (3762) kvm.

Det finns 65 st parkeringsplatser, 14 st garageplatser och 3 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

Lokaler

Föreningen har 2 st lokaler för näringsverksamhet.

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Pizzeria	122,5	2026-12-31
Bilservice	459,4	2024-12-31

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	1 rum & kök	737,8
27	2 rum & kök	1335,2
13	3 rum & kök	907,5
9	4 rum & kök	781,2

Förvaltning

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts på fastigheten.

Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med El & Fastighetsservice AB (EFS AB). Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Järfälla Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förberedelser för laddstolpar har nu kommit förbi etapp 1. Ny kabel är nedgrävd och inkoppling i skåp har gjorts klart och ska godkännas av nätägaren Eon innan etapp 2 kan påbörjas. (Att man inte kommit längre beror på Eon som har extremt långa handläggningstider).
- Parkeringen på framsidan har fått nya uttag för motorvärmare.
- Ny betongtrappa utanför port 15 då den gamla var frost sprängd.
- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes med några anmärkningar (spisfläkt olovligt installerad på frånluftskanal).
- I november 2023 uppstod en vattenskada utanför en tvättstuga. Själva läckan åtgärdades omgående, en avfuktare fick stå och gå i tolv veckor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 90 (89) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (7) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-14.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10% 2023.

Fastighetsavgift/skatt

Underlag för bostäder är 0,3% på 34 428 355 kr, total skatt 103 285 kr samt 1,0% av 4 922 000, total skatt

49 220 kr för lokalerna. Skatten beräknas till 152 505 kr för 2023. Fastighetsavgiften är max 1 589 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 550	3 212	3 146	3 061	2 962
Resultat före avskrivningar	863	599	606	646	665
Resultat efter finansiella poster	543	264	269	311	318
Balansomslutning	21 731	21 733	21 592	21 345	21 175
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	4 934	5 008	5 084	5 111	5 183
Fastighetens belåningsgrad %	11	14	15	16	17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	739	672	672	673	673
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	480	620	663	705	747
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	554	716	765	814	863
Sparande per kvm (kr/kvm)	188	127	129	137	141
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	246	233	180	199
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	78	80	82	85

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsins. Upplåtelseavg	Uppskrivning mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 460 900	10 669 000	1 521 801	1 215 238	263 825	18 130 764
Disposition av föregående års resultat:				263 825	-263 825	0
			185 166	-185 166		0
Årets resultat					525 537	525 537
Belopp vid årets utgång	4 460 900	10 669 000	1 706 967	1 293 897	525 537	18 656 301

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 293 897
årets vinst	525 537
	1 819 434
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	185 166
i ny räkning överföres	1 634 268
	1 819 434
Fond yttre underhåll 2023-12-31	1 706 967
Årets förändring	185 166
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2024-06-12	1 892 133

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	3 549 841	3 212 396
Övriga intäkter		55 086	20 410
		3 604 927	3 232 806
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-558 034	-482 736
Fastighetsavgift/skatt		-152 505	-147 955
Driftskostnader	4	-1 513 007	-1 478 121
Övriga kostnader	5	-122 381	-106 313
Förvaltningskostnader	6	-413 181	-418 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 521	-289 533
		-3 048 629	-2 923 185
Rörelseresultat		556 298	309 621
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 672	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 433	-46 034
		-30 761	-45 796
Resultat efter finansiella poster		525 537	263 825
Resultat före skatt		525 537	263 825
Årets resultat		525 537	263 825

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 561 002	18 840 713
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 634	14 444
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	366 635	0
		18 932 271	18 855 157
Summa anläggningstillgångar		18 932 271	18 855 157
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60 817	18 398
Övriga fordringar		16	6 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 373	52 435
		119 206	77 538
<i>Kassa och bank</i>		2 680 025	2 800 101
Summa omsättningstillgångar		2 799 231	2 877 639
SUMMA TILLGÅNGAR		21 731 502	21 732 796

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		292 900	292 900
Uppåtelseavgifter		4 168 000	4 168 000
Uppskrivningsfond		10 669 000	10 669 000
Fond för yttre underhåll		1 706 967	1 521 801
		16 836 867	16 651 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 293 897	1 215 238
Årets resultat		525 537	263 825
		1 819 434	1 479 063
Summa eget kapital		18 656 301	18 130 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	1 053 000	2 085 000
Summa långfristiga skulder		1 053 000	2 085 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
		1 032 000	609 000
Leverantörsskulder		248 403	182 264
Aktuella skatteskulder		31 981	19 552
Övriga skulder		17 117	16 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	692 700	689 306
Summa kortfristiga skulder		2 022 201	1 517 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 731 502	21 732 796

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		525 537	263 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		289 521	289 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		815 058	553 358
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 419	82 729
Förändring av kortfristiga fordringar		751	-4 921
Förändring av leverantörsskulder		66 139	7 920
Förändring av kortfristiga skulder		16 030	52 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		855 559	691 845
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-366 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-366 635	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-609 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-609 000	-184 000
Årets kassaflöde		-120 076	507 845
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 800 100	2 292 255
Avrundning			
Avrundning		1	0
Likvida medel vid årets slut		2 680 025	2 800 100

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §55 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras i enlighet med föreningen underhållsplan. Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2023 har avskrivningar gjorts med ca 1,58% (1,58%) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,58%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 12 628 817 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för uträngeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna

med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Fastighetsförvaltning

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-2 780 883	-2 529 312
Hyror lokaler	-541 808	-503 784
Hyror garage och parkeringsplatser	-227 150	-179 300
	-3 549 841	-3 212 396

Not 3 Planerat underhåll

	2023	2022
Fastighetsskötsel EFS	120 592	108 767
Underhåll fastighet	260 091	224 048
Underhåll tvättutrymmen	10 896	31 593
Underhåll yttre miljö *	166 455	118 328
	558 034	482 736

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	170 781	230 429
Uppvärmning	735 959	642 658
Vatten och avlopp	200 446	194 756
Städning o renhållning	207 666	227 516
Pappershämtning/Glas	34 123	31 139
Snöröjning/Sandning	73 249	67 990
Underhåll TV-nät	7 128	6 412
Underhåll Bredband	83 655	77 220
Övrundning		1
	1 513 007	1 478 121

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkr premier	87 057	77 674
Förbrukningsmaterial/kontorsmaterial	1 316	689
Konsultkostnad ändring stadgar	1 250	0
Årsavgift Bostadsrätterna	6 640	6 540
Övriga kostnader	8 528	5 799
Bankkostnader	8 203	5 926
Tillsynsavg. myndigheter	3 797	0
Övriga externa tjänster	5 590	9 686
Avrundning		-1
	122 381	106 313

Not 6 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	161 099	161 099
	161 099	161 099
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	45 887	50 617
	45 887	50 617
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	206 986	211 716
Förvaltningsarvoden		
Ekonomisk förvaltning	183 697	184 458
Revision	22 498	22 353
	206 195	206 811

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 525 092	17 525 092
Anskaffningsvärden mark	561 000	561 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 086 092	18 086 092
Ingående avskrivningar	-10 069 480	-9 798 217
Årets avskrivningar	-271 251	-271 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 340 731	-10 069 480
Ingående uppskrivningar mark	10 669 000	10 669 000
Markanläggning	169 201	169 201
Ingående avskrivning	-14 100	-5 640
Åters avskrivning	-8 460	-8 460
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 815 641	10 824 101
Utgående redovisat värde	18 561 002	18 840 713

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	396 252	396 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 252	396 252
Ingående avskrivningar	-381 808	-371 998
Årets avskrivningar	-9 810	-9 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-391 618	-381 808
Utgående redovisat värde	4 634	14 444

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	366 635	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	366 635	0
Utgående redovisat värde	366 635	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	30 283	24 490
Övriga förutb kostn uppl int	28 090	25 945
	58 373	50 435

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 2 085 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 053 000	2 085 000
	1 053 000	2 085 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 15000945	1,17	2024-06-28	1 020 000	1 092 000
SEB 35523057	1,46	2026-09-28	1 065 000	1 077 000
SEB 15001054	2,31	2023-03-28	0	525 000
			2 085 000	2 694 000
Kortfristig del av långfristig skuld			84 000	609 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	157 500	161 099
Upp logst sociala avg	49 486	50 617
Upplupna räntekostnader	436	528
Förutbetalda hyresint	344 501	325 346
Revisionskostnader	18 500	18 500
Värme	105 101	90 336
El	17 176	42 880
	692 700	689 306

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Reparation av tidigare vattenläcka utanför tvättstuga
- Belysning på parkeringsplatsen
- Installation av laddstolpar

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 829 000	12 829 000
Inteckningar i eget förvar	600 000	600 000
	13 429 000	13 429 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Wickström
Ordförande

Ove Mattsson

Stoylmina Popova

Jonna Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lindblom
Auktoriserad revisor