

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Reginastigen

769638-1495

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Reginastigen 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

Bostadsrättsföreningen Reginastigen med org. nr. 769638-1495, som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Nemrud Besara
Sara Bennabi Jerrari
Norbert Bialy

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Marcelo Bustos Hidalgo
Ali Azimzadeh Jamalkandi

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Marcelo Bustos Hidalgo

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Sara Bennabi Jerrari

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Huddinge Fågelsnaran 8	Huddinge Fågelsnaran 23
Huddinge Fågelsnaran 9	Huddinge Fågelsnaran 24
Huddinge Fågelsnaran 22	Huddinge Fågelsnaran 25

Fastigheternas yta uppgår till totalt 6 729 kvm. På fastigheterna är uppförda 12 bostadsrättslägenheter belägna i sex stycken parhus med en sammanlagd boarea om 1 284 kvm. På mark finns 23 parkeringsplatser upplåtna som bostadsrätt.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna har ingen del i en samfällighet.

Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
12	Lägenheter	1284
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 60 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor avseende fastighetsförsäkring
Hus-skötsel PM Aktiebolag avseende snörenhållning och halkbekämpning
SRV återvinning AB avseende sophämtning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation och underhåll

Byggnadens 2-årsbesiktning har nått sin tid och styrelsen har varit i kontakt med byggherren för 2-årsbesiktning och åtgärdsplan. Utöver de reparationer som kommer fram från 2-årsbesiktningen finns inga planerade reparationer och underhåll planerade i föreningen.

Stämmor och möten

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2023.

Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2022 hölls den 3 juni 2023, där 10 av 12 lägenheter deltog.

Övrigt

Styrelsen har under räkenskapsåret bevakat marknadsläget och räntehöjningarna noggrant för att planera framtida justeringar av ekonomin för att möta rådande ränteläge när aktuella lån löper ut under 2024.

MS

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 20 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21 st.

Tillkommande medlemmar: 1 st.

Avgående medlemmar: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -1 129 tkr (föregående års resultat -1 115 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 113 tkr för året (föregående år 80 tkr). Föreningens kassaflöde för räkenskapsåret är negativt med -6 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	648	495	195
Resultat efter finansiella poster	-1 129	-1 115	-47
Soliditet (%)	79,5	79,7	81,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	505	461	452
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 244	11 359	10 562
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 244	11 359	10 562
Sparande per kvm (kr/kvm)	88	62	49
Räntekänslighet (%)	22,3	29,4	93,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	-3	2
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	74,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 560 000	38 520	-85 111	-1 114 534	57 398 875
Fond för yttre underhåll		51 360			51 360
Disposition yttre underhållsf			-51 360		-51 360
Disposition av föregående års resultat:			-1 114 534	1 114 534	0
Årets resultat				-1 129 048	-1 129 048
Belopp vid årets utgång	58 560 000	89 880	-1 251 005	-1 129 048	56 269 827

MB

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 199 645
reservering till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	-51 360
årets förlust	-1 129 048
	-2 380 053

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 380 053
	-2 380 053

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

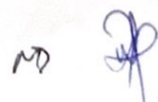
10

MS

JP

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	647 904 647 904	495 232 495 232
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-217 863	-219 341
Övriga kostnader		-20 752	39 364
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 242 373	-1 194 376
		-1 480 988	-1 374 353
Rörelseresultat		-833 084	-879 121
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 003	-235 413
		-295 965	-235 413
Resultat efter finansiella poster		-1 129 049	-1 114 534
Resultat före skatt		-1 129 049	-1 114 534
Årets resultat		-1 129 048	-1 114 534



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

70 675 824

71 918 197

70 675 824

71 918 197

Summa anläggningstillgångar

70 675 824

71 918 197

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

3 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 578

32 096

30 578

35 857

Kassa och bank

101 550

108 040

Summa omsättningstillgångar

132 128

143 897

SUMMA TILLGÅNGAR

70 807 952

72 062 094

MB

MB

Bostadsrättsföreningen Reginastigen
Org.nr 769638-1495

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 560 000	58 560 000
Fond för yttre underhåll	89 880	38 520
	58 649 880	58 598 520
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-1 251 005	-85 111
Årets resultat	-1 129 048	-1 114 534
	-2 380 053	-1 199 645
Summa eget kapital	56 269 827	57 398 875
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 437 873	14 409 970
Summa långfristiga skulder	14 437 873	14 409 970
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	41 166	23 354
Övriga skulder	0	175 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 086	54 380
Summa kortfristiga skulder	100 252	253 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70 807 952	72 062 094




Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 129 048	-1 114 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 242 373	1 194 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	113 325	79 842
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	3 761	34 361
Förändring av kortfristiga fordringar	1 518	-27 696
Förändring av leverantörsskulder	17 812	10 378
Förändring av kortfristiga skulder	-170 809	151 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 393	248 830
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 100 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 100 626
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	175 515	1 018 485
Amortering av lån	-147 612	-169 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 903	848 970
Årets kassaflöde	-6 490	-2 826
Likvida medel vid årets början	108 040	110 866
Likvida medel vid årets slut	101 550	108 040

AB

MB

JP

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats.

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

AB

AB

Skatter

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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

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 utrangeringar 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.

AB

AB

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättningen per intäktslag		
Årsavgifter	647 904	495 232
	647 904	495 232

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	647 904	495 232
	647 904	495 232

I föreningens årsavgifter ingår inte värme, el, vatten eller bredband.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 684	5 045
Försäkring	38 539	9 449
Snörenhållning/halkbekämpning	89 473	94 331
Ekonomisk förvaltning	57 131	56 251
Revision	0	30 000
Sophämtning/renhållning	21 036	24 265
	217 863	219 341

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 221 625	72 121 000
Omklassificeringar	0	1 100 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 221 625	73 221 625
Ingående avskrivningar	-1 303 428	-109 052
Årets avskrivningar	-1 242 373	-1 194 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 545 801	-1 303 428
Utgående redovisat värde	70 675 824	71 918 197

AB

MB

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående avsättning	38 520	0
Reservering enligt ekonomisk plan	51 360	38 520
	89 880	38 520

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Slutförfallodag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB - Fast ränta	1,88	2024-03-28	4 419 273	4 464 485
SEB - Fast ränta	1,88	2024-03-28	4 418 300	4 463 500
SEB - Fast ränta	1,88	2024-03-28	4 418 300	4 463 500
SEB - Fast ränta	3,81	2024-08-28	1 182 000	1 194 000
			14 437 873	14 585 485

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 100 000	40 100 000
	40 100 000	40 100 000

13

13

13

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

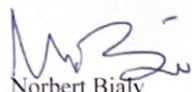
Huddinge



Nemrud Besara
Ordförande



Sara Bennani Jerrari
Ledamot



Norbert Bialy
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Marcelo Bustos Hidalgo
Revisor



Sara Bennani Jerrari
Revisor