

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fjärden i Nyköping

769633-4437

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjärden i Nyköping 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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BRF Fjärden i Nyköping registrerades hos bolagsverket 2016-12-02
Den ekonomiska planen registrerades av bolagsverket 2018-11-26
Föreningens gällande stadgar har registerats av bolagsverket 2017-07-14

Föreningen äger fastigheten Nyköping Violroten 2 i Nyköpings kommun, föreningens fastighet består av 20 bostadsrättslägenheter i tvåplans radhus.
Den totala lägenhetsytan är ca 2100 kvm och tomtytan är ca 6417 kvm.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg hansa försäkringar.
Föreningen har i December 2023 36 medlemmar.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 valdes 7 ledamöter och 2 suppleanter och efter påföljande styrelsekonstituering var styrelsen sammansatt enligt nedan:

Emelie Comstedt Jerlström, Ordförande
Kim Barkedahl, Vice ordförande
Jenny Norell, Sekreterare
Oliver Northfell
Gregely Kadar
Ove Lithvall
Sofie Eriksson

William Hasselqvist, Suppleant
Tobias Zhang Hultqvist, Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i föreningen. Vald revisor är Daniel Ekstrand. Under 2023 har styrelsen haft 8 protokollförda möten.

Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus skall enligt ekonomisk plan uppgå till 85 000 kr/år. Under 2023 har 85 000 kr avsatts.

Under året har styrelsen bl.a utträttat/behandlat följande frågor;

- Handläggning inför försäljningar av bostäder.
- Hantering av föreningens lån samt beslut om avgiftshöjning vid två tillfällen, med anledning av ökade räntekostnader samt problem kring avloppssystemet.
- Hantering av ärenden i samband med problem kring avloppssystemet.
- Uppdatering av årshjul för styrelsens arbete.
- Information till medlemmarna via föreningens app; Boappa
- Nytt hyresavtal gällande hjärtstartare
- Anordning av vår- och höststädning samt samkväm för föreningens medlemmar.
- Administration och inköp av fläktfilter till samtliga medlemmar.
- Upphandling av nytt avtal gällande bredbandstjänst genom kollektiv anslutning.
- Upphandling av nytt avtal gällande vinterväghållning.

Föreningen redovisar 2023 en förlust på 533 tkr, förlusten kopplas till insatser i avloppssystemet samt ökade räntekostnader. Följande motaktiviteter har initierats:

En grupp för att driva en reklamation av avloppssystemet mot byggherren satts samman och en dialog med OBOS pågår.

Styrelsen har under 2023 höjt avgifterna med 9% för att möta de ökade räntekostnaderna.

Ytterligare avgiftshöjning planeras och genomförs i början av 2024, också för att möta fortsatt höga räntekostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 438	1 309	1 298	1 329
Resultat efter finansiella poster	-533	-255	45	90
Soliditet (%)	66,5	66,5	66,4	66,2
Balansomslutning	73 339	74 115	74 591	74 793
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	643	585	571	571
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 621	11 742	11 864	11 986
Sparande per kvm (kr/kvm)	-13	119	262	283
Räntekänslighet (%)	18,1	20,1	20,8	21,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	67	54	59	54
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,8	93,6	92,2	90,1

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 400 000	233 750	-71 736	-255 186	49 306 828
Disposition av föregående års resultat:		85 000	-340 186	255 186	0
Årets resultat				-532 687	-532 687
Belopp vid årets utgång	49 400 000	318 750	-411 922	-532 687	48 774 141

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-411 922
årets förlust	-532 687
	-944 609
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	85 000
	-1 029 609
	-944 609

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 438 286	1 309 284
Övriga rörelseintäkter		1 100	4 494
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 439 386	1 313 778
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-621 379	-489 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-504 750	-504 750
Summa rörelsekostnader		-1 126 129	-994 415
Rörelseresultat		313 257	319 363
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 944	-574 549
Summa finansiella poster		-845 944	-574 549
Resultat efter finansiella poster		-532 687	-255 186
Resultat före skatt		-532 687	-255 186
Årets resultat		-532 687	-255 186

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	72 622 437	73 127 187
Summa materiella anläggningstillgångar		72 622 437	73 127 187
Summa anläggningstillgångar		72 622 437	73 127 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 396	17 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 616	25 298
Summa kortfristiga fordringar		39 012	42 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		677 492	944 533
Summa kassa och bank		677 492	944 533
Summa omsättningstillgångar		716 504	987 525
SUMMA TILLGÅNGAR		73 338 941	74 114 712

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 400 000	49 400 000
Fond för yttre underhåll		318 750	233 750
Summa bundet eget kapital		49 718 750	49 633 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-411 922	-71 736
Årets resultat		-532 687	-255 186
Summa fritt eget kapital		-944 609	-326 922
Summa eget kapital		48 774 141	49 306 828
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5, 6	24 159 343	24 403 050
Summa långfristiga skulder		24 159 343	24 403 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	245 629	256 200
Förskott från kunder		119 960	109 960
Leverantörsskulder		8 677	38 674
Övriga skulder		31 191	0
Summa kortfristiga skulder		405 457	404 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 338 941	74 114 712

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-532 687	-255 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		504 750	504 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-27 937	249 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 298	-17 694
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 318	2 982
Förändring av leverantörsskulder		-29 997	29 389
Förändring av kortfristiga skulder		30 620	5 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 334	269 695
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-243 707	-256 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-243 707	-256 200
Årets kassaflöde		-267 041	13 495
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		944 533	931 038
Likvida medel vid årets slut		677 492	944 533

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Miniavsättningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 120 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Driftkostnader	200 710	162 119
Reparation och underhåll	357 643	291 269
Övriga kostnader	63 026	36 277
	621 379	489 665

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 020 000	75 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 020 000	75 020 000
Ingående avskrivningar	-1 892 813	-1 388 063
Årets avskrivningar	-504 750	-504 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 397 563	-1 892 813
Utgående redovisat värde	72 622 437	73 127 187

Not 4 Skulder som avser flera poster

Förenngens banklån om 24 404 972 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga Skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 159 343	24 403 050
	24 159 343	24 403 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	245 629	256 200
	245 629	256 200

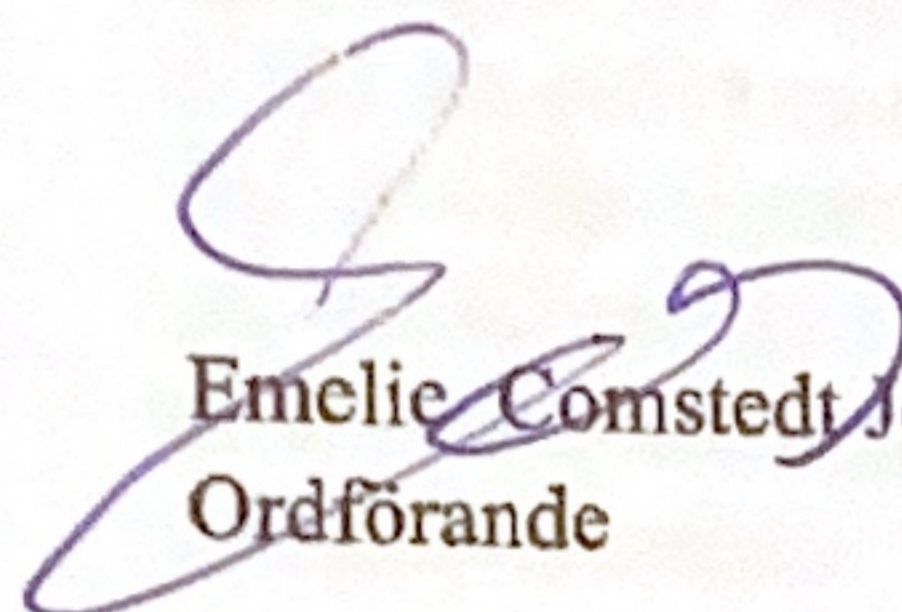
Not 5 Långfristiga skulder


	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 180 671	23 378 250
	23 180 671	23 378 250

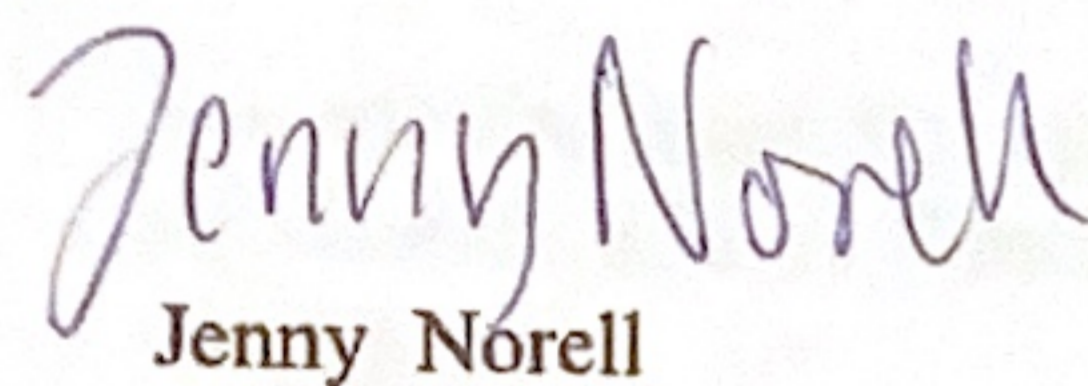
Not 6 Ställda säkerheter

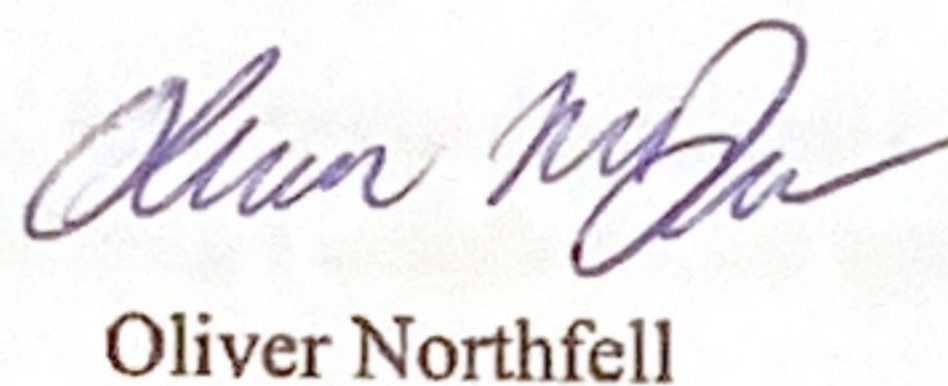
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 620 000	25 620 000
	25 620 000	25 620 000

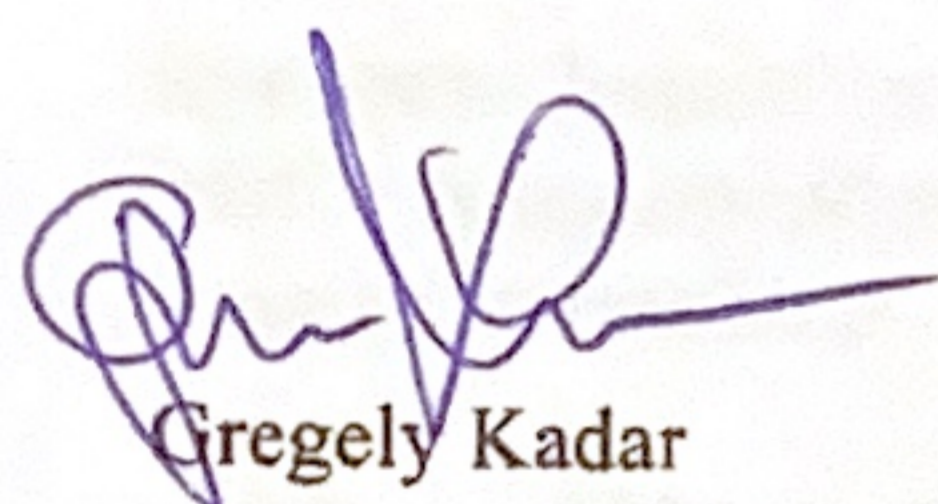
Nyköping den 29 april 2024

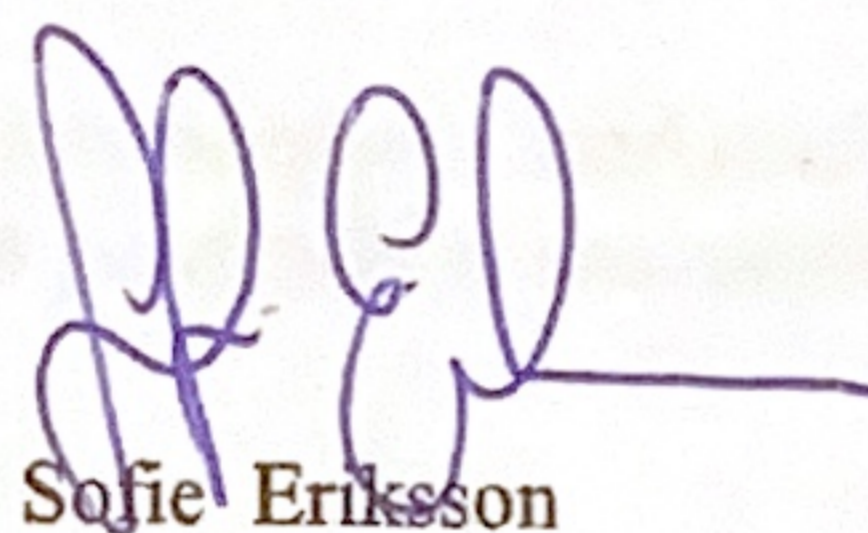

Emelie Comstedt Jerlström
Ordförande


Kim Barkedahl


Jenny Norell

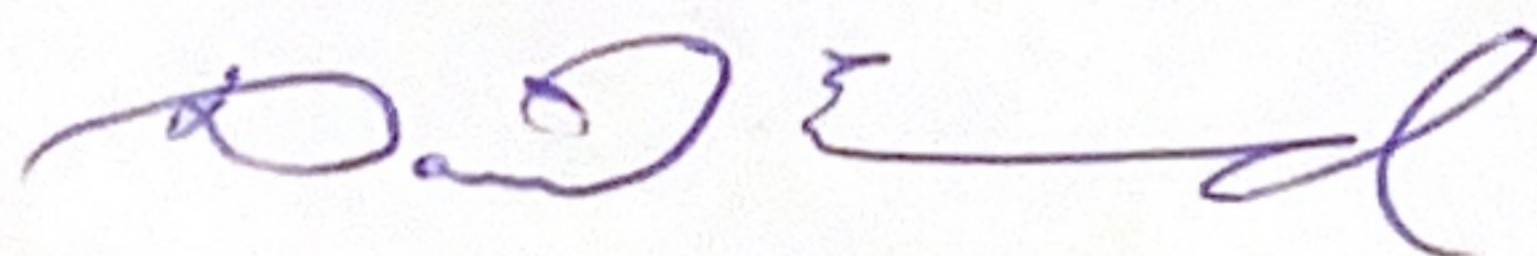

Oliver Northfell


Gregely Kadar


Sofie Eriksson


Owe Lithvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2024



Daniel Ekstrand
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjärden i Nyköping (BRF Fjärden), 769633-4437

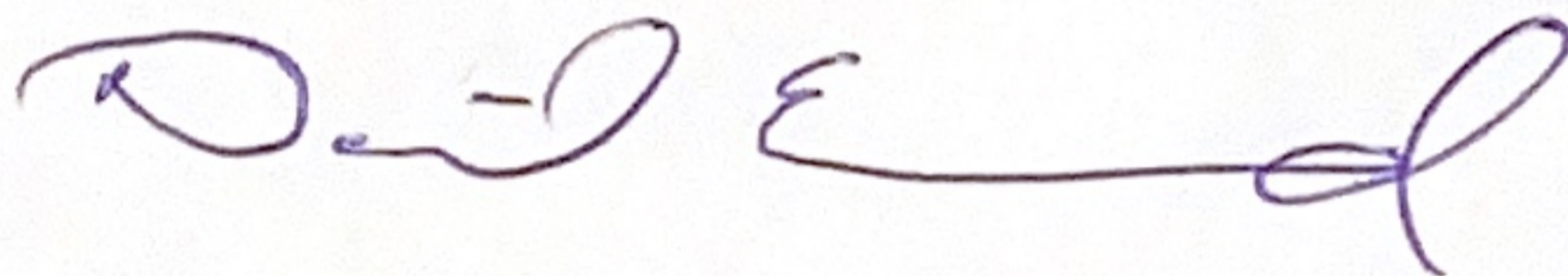
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Fjärden för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Nyköping 2024-04-29



Daniel Ekstrand