



Årsredovisning

2023-01-01 - 2023-12-31



Brf Längta

Org nr 769639-9380

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Längta, med säte i Upplands Väsby kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 13 april 2021 och registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Upplands Väsby Edsby 1:110 i Upplands Väsby kommun.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2022.

Byggnaderna består av sju huskroppar med 33 bostadsrätter i form av radhus. Den totala boarean (BOA) är ca 3 914 kvm. Varje lägenhet har en tillhörande parkeringsplats och därutöver finns fyra gästparkeringar på föreningens mark. Inflyttning i fastigheten har skett under augusti 2022 till januari 2023. Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök
33 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring AS. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd den 16 februari 2023.

Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum Teknik AB gällande jour.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 17 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Liyun Yang Maria Östman Mikael Engström Tommy Irving Mashuqur Rahman	Ordförande Avgick september 2023
Suppleanter	Gregory Zabithas Izabell Sommerlöf	

Styrelsen har efter extrastämma den 12 februari 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Liyun Yang Mikael Engström Tommy Irving Mashuqur Rahman Izabell Sommerlöf	Ordförande
Suppleanter	Erik Lindebäck Fredrik Lundblad Johanna Irving	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (sex) protokollförda sammanträden.

Föreningsstämmor

Under året har en ordinarie föreningsstämma och en extrastämma genomförts. På extrastämman i februari 2023 tog boende över alla styrelseposter. En extrastämma har hållits den 12 februari 2024 där ny ledamot samt suppleanter valdes in i styrelsen.

Revisorer

KPMG AB med Andréa Åkesson som huvudansvarig.

Valberedning

Sammanställande	Erik Lindebäck Christian Gundel
-----------------	------------------------------------

Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingick i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erlades av Ikano Bostadsutveckling AB. Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen (exkl byggandestyrelsen) skall utgå med 41 000 kr inklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats av Bolagsverket den 16 juni 2022.
Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 16 juni 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

IMD

Föreningen har ett gemensamt vattenabonnemang med individuell mätning av vattenförbrukning .

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2022 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt att ha SBAB som finansierande bank för fastighetslånen. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter övergick från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen fastställdes till den 31 mars 2023.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	185 442 543	Insatser	137 635 000
Likviditetsreserv	<u>30 000</u>	Fastighetslån	<u>47 837 543</u>
S:a anskaffningskostnad	185 472 543	S:a finansiering	185 472 543

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 185 472 543 kr, varav mark ingår med 52 381 793 kr.

I februari 2023 togs beslut om att höja årsavgiften med 28,3 procent från och med den 1 april 2023.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	55	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	58
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-11</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	59	55

Under året har sju (fem) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023; 52 500 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	2 011
Resultat efter finansiella poster	-1 076
Soliditet (%)	74,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	512
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 179
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 179
Sparande per kvm (kr/kvm)	71
Räntekänslighet (%)	23,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	23
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningskostnaderna för byggnaderna. Dock har föreningen en positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 870 500		0	0	92 870 500
Ökning av insatskapital	44 764 500				44 764 500
Enligt slutreglering		11 903			11 903
Årets resultat				-1 075 740	-1 075 740
Belopp vid årets utgång	137 635 000	11 903	0	-1 075 740	136 571 163

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 075 740
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	88 100
i ny räkning överföres	-1 163 840
	-1 075 740

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 011 236	0
Summa rörelseintäkter		2 011 236	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-174 045	0
Övriga externa kostnader	4	-81 019	0
Styrelsearvoden och ersättningar	5	-28 200	0
Avskrivningar		-1 355 557	0
Rörelsekostnader		-1 638 821	0
Rörelseresultat		372 415	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter		913	0
Räntekostnader på fastighetslån		-1 449 068	0
Summa finansiella poster		-1 448 155	0
Resultat efter finansiella poster		-1 075 740	0
Årets resultat		-1 075 740	0

Resultaträkningen 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	184 086 986	0
Pågående nyanläggningar	7	0	167 267 554
Summa materiella anläggningstillgångar		184 086 986	167 267 554
Summa anläggningstillgångar		184 086 986	167 267 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 926	5 260
Fordringar hos entreprenören		0	686 415
Övriga fordringar	8	891	474 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 877	0
Avräkningskonto förvaltare		358 583	646 189
Summa kortfristiga fordringar		494 277	1 812 552
Summa omsättningstillgångar		494 277	1 812 552
SUMMA TILLGÅNGAR		184 581 263	169 080 106

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 635 000	92 870 500
Fond för yttre underhåll		11 903	0
Summa bundet eget kapital		137 646 903	92 870 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 075 740	0
Summa fritt eget kapital		-1 075 740	0
Summa eget kapital		136 571 163	92 870 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 626 997	75 152 582
Summa långfristiga skulder		35 626 997	75 152 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 043 106	0
Leverantörsskulder		71 566	0
Skulder till övriga företag		590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	267 841	1 057 024
Summa kortfristiga skulder		12 383 103	1 057 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 581 263	169 080 106

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 075 740	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 355 557	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		279 817	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-39 666	-5 260
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		1 070 335	-1 161 103
Förändring av leverantörsskulder		71 566	0
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder		-776 690	1 057 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		605 362	-109 339
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 174 989	-167 267 554
Förändring medlemsinsatser		44 764 500	91 270 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		26 589 511	-75 997 054
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-27 482 479	75 152 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 482 479	75 152 582
Årets kassaflöde		-287 606	-953 811
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		646 189	1 600 000
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		358 583	646 189

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2023.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre underhåll	120 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 868 349	0
Bredband	36 663	0
Vattenavgifter	98 585	0
Övriga intäkter	7 639	0
	2 011 236	0

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trivselåtgärder	2 008	0
El	12 504	0
Vatten och avlopp	76 225	0
Försäkringskostnader	44 646	0
Bredband	35 681	0
Förbrukningsinventarier	2 981	0
	174 045	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	1 857	0
Revisionsarvode	16 300	0
Ekonomisk förvaltning	41 925	0
Teknisk förvaltning	18 657	0
Bankkostnader	700	0
Övriga poster	1 580	0
	81 019	0

Not 5 Styrelsearvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	21 500	0
Sociala avgifter på arvoden	6 700	0
	28 200	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	133 060 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	133 060 750	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 355 557	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 355 557	0
Ingående värde mark	0	0
Omklassificeringar	52 381 793	0
Utgående redovisat värde mark	52 381 793	0
Utgående redovisat värde	184 086 986	0
Taxeringsvärden byggnader	51 084 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	21 747 000	946 000
	72 831 000	11 746 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	167 267 554	0
Årets inköp	18 174 989	167 267 554
Omklassificeringar	-185 442 543	0
	0	167 267 554

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	891	0
	891	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	70 397	0
Bredband	12 301	0
Upplupna avgiftsintäkter	7 179	0
	89 877	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Byggnadskreditiv SBAB			0	75 152 582
SBAB	5,11	2024-02-01	11 917 526	0
SBAB	3,89	2026-01-14	11 917 526	0
SBAB	3,77	2027-01-14	11 917 526	0
SBAB	3,78	2028-01-14	11 917 525	0
			47 670 103	75 152 582
Kortfristig del av lån			-12 043 106	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 11 917 526 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 167 440 kr varav 41 860 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsel	1 206	0
Styrelsearvoden	26 442	0
Sociala avgifter	8 253	0
Revisionsarvode	19 999	0
Upplupna räntekostnader	0	966 025
Förutbetalda avgifter	211 941	90 999
	267 841	1 057 024

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 837 543	47 837 543
	47 837 543	47 837 543

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret finns att rapportera.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Liyun Yang
Ordförande

Mikael Engström

Tommy Irving

Mashuqur Rahman

Izabelle Sommarlöf

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

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor