

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge
769633-9022

Räkenskapsåret

2023

Bostadsrättsföreningen Cederhusen
2 i Haninge
Org.nr 769633-9022

1 (1)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i februari 2017. Den nya styrelsen tog över från Bolite 2020-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-05-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Gaffelseglet 35 i Haninge har förvärvats enligt nedan.

FastighetsbeteckningFörvärvKommun

Haninge Täckeråker 1:2312017Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 448 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok2 rok3 rok4 rok5 rok

1026200

Föreningen äger ingen parkering, detta gör Haninge Kommun. Vissa lägenheter har tillhörande förråd.

Föreningen är momsregistrerad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning - Ekströms Allservice Fastighetsskötsel AB
- Trappstädning - Alcimax Service
- Fjärrvärme - Vattenfall Aktiebolag
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Sophämtning av källsortering - Office Recycling Technology AB (Avslutat)
- Hushållssopor - SRV Återvinning
- Elleverans - Vattenfall Aktiebolag
- Värme - Vattenfall Aktiebolag
- Vatten - Haninge Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nya Ellutag med inbyggd jordfelsbrytare vid cykelställ har monterats för att kunna sätta upp "säsongsanpassad" belysning etc.

Föreningens Värmepump VVS anläggning är reklamerad till kommunen och Moelven är nu i färd med att tillsammans med Värmepumpsleverantören att stå för 66% av kostnaden av nytt värmebatteri då det ursprungliga aggregatet inte gick att reklamera eller ta via försäkringen. När detta är en skada då kommunen anses inblandad i detta, Kommunens jurister utreder nu ansvarsfrågan och ersättning tillbaka till vår förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har elva överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 och 52 vid dess slut. Vid årets slut var två lägenheter upplåtna i andra hand.

Vid årets slut var en lägenhet upplåten i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med en annan person.
- Andrahandsupplåtelser är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johnny Carlsson Ledamot ordförande

Anneli Lundell Ledamot

Erik Längqvist Ledamot

Yasemin Erel Ledamot

Inga Fedcuk Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden

Revisor

Joakim Häll Revisor, Borevision (vald av föreningen som extern revisor)

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2022 valdes Frida Gustafsson och Emelie Gustafsson att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 735	1 435	1 332	1 178
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-244	-509	-355	-1 029
Soliditet (%)	68,2	68,3	68,7	68,8
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 197	991	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	15 054	15 131	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	15 054	15 131	0	0

Sparande per kvm (kr)*	214	31	0	0
Räntekänslighet (%)*	13	15	0	0
Energikostnad (kr)*	334	267	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	93	97	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 243 522 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Upplysning vid negativt resultat

Det som ligger till grund för ett negativt resultat är dels att föreningen har haft avskrivningar på totalt 566313:- och tyvärr så har också räntor, elpriser, varor/tjänster också ökat vilket gjort att föreningens kostnader ökat markant och kommer med stor sannolikhet att fortsätta att öka även nu under 2023. Föreningen har lån som kommer att förlängas 2024 och då med ett mycket högre ränteläge än vi haft tidigare vilket medför att föreningen under 2023 kommer att bli nödgade att återigen höja avgiften för att kompensera för alla kostnader som vi nu framöver blir drabbade av.

Årsavgifter

Årsavgifterna har vart oförändrade under 2022 men kommer att höjas under 2023 med 15%.

Lån

Föreningen har tre lån hos SBAB om 21 798 232 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Uppgiftsskyldighet

Framtida kommande kostnader under året är bland annat en delkostnad på ca 50.000:- för värmebatteriet i vårt värmesystem(Vi har samtidigt en förhoppning att kommunen skall ersätta detta) och att vi inte skall stå denna kostnad. Men föreningen vill informera om denna kostnad då tvisten med kommunen inte är färdig ännu.

Föreningen har inte för avsikt att ta nya lån för den eventuella kostnaden utan ser att vi skall klara detta med våra egna medel i föreningen om det skulle vara så att kommunen inte ersätter skadan.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 030 000	0	130 320	-37 991 876	-508 931	48 659 513
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-508 931	508 931	0
Förändring under året	0	0	0	0	-243 522	-243 522
Belopp vid årets utgång	87 030 000	0	130 320	-38 500 807	-243 522	48 415 991

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat-38 500 808

årets förlust-243 522

-38 744 330

behandlas så att
avsättning till fond för yttre underhåll 34 600
i ny räkning överföres -38 778 930
-38 744 330

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

Bostadsrättsförening
n Cederhusen 2 i
Haninge
Org.nr 769633-9022

1 (1)

Resultaträkning		Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
g				
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	2		1 734 523	1 434 937
Övriga rörelseintäkter	3		124 686	41 714
Summa rörelseintäkter			1 859 209	1 476 651
Rörelsekostnader				
Fastighetskostnader	4		-607 590	-679 730
Driftskostnader	5		-170 336	-129 018
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6		-126 224	-81 587
Personalkostnader	7		-68 995	-92 253
Avskrivningar	8		-566 313	-566 313

Summa rörelsekostnader	-1 539 459	-1 548 901
Rörelseresultat	319 749	-72 249
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	922	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	-564 193	-436 726
Summa finansiella poster	-563 271	-436 682
Resultat efter finansiella poster	-243 522	-508 931
Årets resultat	-243 522	-508 931

Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge
Org.nr 769633-9022

1 (1)

Balansräkning Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

***Materiella
anläggningstillg
ångar***

Byggnader och mark	9	70 053 083	70 619 396
-----------------------	---	------------	------------

Summa materiella anläggningstillg ångar		70 053 083	70 619 396
--	--	-------------------	-------------------

Summa anläggningstillg ångar		70 053 083	70 619 396
---	--	-------------------	-------------------

***Omsättningstillg
ångar***

***Kortfristiga
fordringar***

Kundfordringar		371 384	292 173
----------------	--	---------	---------

Övriga fordringar		51 204	50 282
-------------------	--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 865	3 608
--	--	-------	-------

Summa kortfristiga fordringar		426 453	346 063
--	--	----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank		524 870	233 324
----------------	--	---------	---------

Summa kassa och bank		524 870	233 324
---------------------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillg ångar		951 323	579 387
---	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		71 004 406	71 198 783
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

**EGET
KAPITAL OCH
SKULDER**

Eget kapital

***Bundet eget
kapital***

Medlemsinsatser	87 030 000	87 030 000
Fond för yttre underhåll	130 320	130 320
Summa bundet eget kapital	87 160 320	87 160 320

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-38 500 808	-37 991 876
Årets resultat	-243 522	-508 931
Summa ansamlad förlust	-38 744 330	-38 500 807
Summa eget kapital	48 415 990	48 659 513

**Långfristiga
skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	10 21 798 232	21 909 736
Summa långfristiga skulder	21 798 232	21 909 736

**Kortfristiga
skulder**

Leverantörsskuld er	130 730	44 276
------------------------	---------	--------

Övriga skulder	6 047	3 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653 407	581 486
Summa kortfristiga skulder	790 184	629 534
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 71 004 406	 71 198 783

Bostadsrättsföreninge
n Cederhusen 2 i
Haninge
Org.nr 769633-9022

1 (1)

Kassaflödesana **Not**

lys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

**Den löpande
verksamheten**

Resultat efter
finansiella poster

-243 522 -508 931

Justeringar för
poster som inte
ingår i
kassaflödet

566 313 566 313

Betald skatt

-6 468 -26 779

**Kassaflöde från
den löpande
verksamheten
före förändring
av
rörelsekapital**

316 323 **30 603**

**Kassaflöde från
förändring av
rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar	-79 211	-292 173
------------------------------	---------	----------

Förändring av kortfristiga fordringar	5 289	1 638
---------------------------------------	-------	-------

Förändring av leverantörsskuld	86 454	-31 260
--------------------------------	--------	---------

Förändring av kortfristiga skulder	74 195	316 076
------------------------------------	--------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 050	24 884
---	----------------	---------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-111 504	-111 504
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111 504	-111 504
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	291 546	-86 620
-------------------------	----------------	----------------

**Likvida medel
vid årets början**

Likvida medel vid årets början	233 324	319 944
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	524 870	233 324
-------------------------------------	----------------	----------------

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 K2.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter

för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 494 569	1 267 926
Tillägg el	119 654	75 811
Tillägg el, ej moms	118 560	91 200
Påminnelseavgifter	1 740	0
	1 734 523	1 434 937

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	14 252	14 942
Övriga ersättningar och intäkter	38 995	78
Ersättning uthyrning 2:a hand	17 826	26 694
Erhållna statliga bidrag	46 714	0
Försäkringsersättningar	6 898	0

	124 685	41 714
--	---------	--------

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-71 025	-22 931
Markytor, trädgård	-576	-1 412
El	-122 176	-211 819
Värme	-210 337	-198 755
Vatten och avlopp	-151 389	-142 572
Sophämtning/renhållning	-52 088	-37 860
Källsortering	0	-64 381
	-607 591	-679 730

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-27 750	-26 875
Hisservice	-9 120	-9 120
Övriga fastighetskostnader	-41 887	-26 364
Fastighetsförsäkring	-15 203	-14 328
Obl besiktningskost OVK,hiss	-11 519	-1 669
F-skötsel	-46 320	-45 074
Snöröjning	-18 537	-5 588
	-170 336	-129 018

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-19 750	-19 750
Konsultarvoden	-17 666	-6 650
Fastighetsförvaltning	-58 160	-50 510

Representation, ej avdragsgill	-580	-445
Bankkostnader	-4 368	-3 432
Övriga externa kostnader	-1 600	-800
Självrisk vid skada	-24 100	0
	-126 224	-81 587

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-52 500	-69 599
Sociala avgifter	-16 495	-22 654
	-68 995	-92 253

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-566 313	-566 313
	-566 313	-566 313

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	72 695 878	72 695 878
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 695 878	72 695 878

**Ackumulerade
avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-2 076 482	-1 510 169
Årets avskrivningar enligt plan	-566 313	-566 313
Utgående avskrivning enligt plan	-2 642 795	-2 076 482

**Planenligt restvärde vid
årets slut**

70 053 083	70 619 396
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	29 000 000	29 000 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	34 600 000	34 600 000

**Uppdelning av
taxeringsvärde**

Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	0	0
	34 600 000	34 600 000

**Totalt planenligt
restvärde vid årets slut -
Byggnader och mark**

Byggnader och mark	70 053 083	70 619 396
	70 053 083	70 619 396

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
------------	----------------	---------------------------	--------------------------	--------------------------

SBAB 30089219	3,5	2025-07-09	7 266 078	7 303 246
SBAB 30089286	2,8	2025-04-16	7 266 077	7 303 245
SBAB 30089367	1,44	2024-05-10	7 266 077	7 303 245
			21 798 232	21 909 736
Kortfristig del av långfristig skuld			7 266 077	0

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 300 000	22 300 000
	22 300 000	22 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Anneli Lundell

Johnny Carlsson

Ordförande

Erik Långqvist Frisk

Yasemin Erel

Linnea Porathe

Inga Feduck

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll

Revisor, Borevision