

Bostadsrättsföreningen Nedersta Park

Org.nr: 769638-8037

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nedersta Park, organisationsnummer 769638-8037, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan:

Förening har inte upprättat någon underhållsplan.

Försäkring

Brandkontoret

Styrelse

Ordförande	Nensi Karlsson
Ledamot	Kim Kleczkowski
Ledamot	Simona Cucarano
Ledamot	Jonathan Osorio
Ledamot	Irma Glamuzina

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Revisor

Extern	Jan Hamberg
	Parsells Revisionsbyrå AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Föreningen äger fastigheten Haninge Nödesta 8:271 bestående av 22 bostäder

Nybyggnadsår: 2020

Värdeår: 2020

Fastighetsbeteckning: Haningen Nödesta 8:271

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	17	1 700
5 rok	5	620
Summa	22	2 320

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har interimsstyrelsens lämnat och medlemmarna i föreningen har själva tagit över samt valt ut en ny styrelse.

Föreningen har haft garantibesiktning och invändiga besiktningspunkter har avhjälpats. Utvändiga besiktningspunkter kommer att avhjälpas under 2024.

Föreningen har även haft en städdag och handlat upp en trädgårdsentreprenör under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 38 **22 bostadsrätter**
 Tillkommande medlemmar under året 4
 Avgående medlemmar under året 3
 Under året har medlemsväxling skett i samband med **39 medlemmar vid räkenskapsårets slut**
 att 2 bostadsrätter har överlåts.

Flerårsöversikt

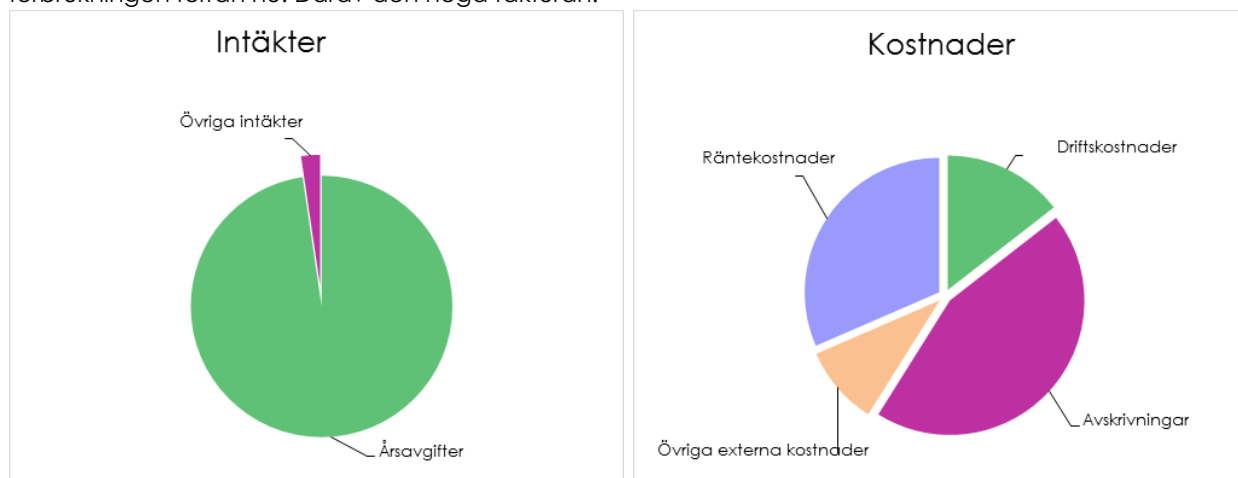
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 017	1 179	962	16
Årsavgifter, tkr	1 042	1 042	799	16
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 543	- 307	- 249	14
Soliditet ¹ , %	75	75	75	43
Balansomslutning, tkr	95 718	96 277	97 411	61 532
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	449	449	344	7
Skuldsättning per kvm	10 086			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 086			
Sparande per Kvm	122			
Räntekänslighet	22			
Energikostnad per kvm	35			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	102			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Framtida ekonomiska åtaganden kommer fortsatt att finansieras av medlemmarnas avgifter. Föreningen har ett negativt resultat för räkenskapsåret som beror på bokföringsmässiga avskrivningar. Kassaflödet är dock positivt vilket är det föreningen eftersträvar, då det visar föreningens faktiska kapital att röra sig med. Under året har amortering skett med 240 000 kr.

Förening har fått faktura från kommunen avser retroaktiv förbrukning av vatten i 3,5 år. Vi har enbart betalat vatten enligt kommunens schablonbelopp och inte faktisk förbrukning. Ingen har tidigare mätt förbrukningen förrän nu. Därav den höga fakturan.



Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 312 000	6 743 000	0	-235 534	-306 740
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			25 520	-25 520	
Balanseras i ny räkning				-306 740	306 740
Årets resultat					-543 237
Belopp vid årets utgång	66 312 000	6 743 000	25 520	-567 794	-543 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 567 794
Årets resultat	- 543 237
Totalt	- 1 111 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	25 520
Balanseras i ny räkning	- 1 136 551
Totalt	- 1 111 031

Avsättning till yttre underhållsfonden görs enligt ekonomisk plan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 017 483	1 178 984
Övriga rörelseintäkter		0	-10
Summa Rörelseintäkter		1 017 483	1 178 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-429 399	-383 959
Övriga externa kostnader	3	-126 518	-92 706
Avskrivningar		-588 012	-588 012
Summa Rörelsekostnader		-1 143 929	-1 064 677
RÖRELSERESULTAT		-126 446	114 297
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 791	-421 037
Summa Finansiella poster		-416 791	-421 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-543 237	-306 740
RESULTAT FÖRE SKATT		-543 237	-306 740
ÅRETS RESULTAT		-543 237	-306 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	95 437 967	96 025 979
Summa materiella anläggningstillgångar		95 437 967	96 025 979
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 437 967	96 025 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		74 742	74 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	51 567	47 881
Summa kortfristiga fordringar		126 309	122 623
Kassa och bank			
Kassa och bank		153 717	128 679
Summa kassa och bank		153 717	128 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		280 026	251 302
SUMMA TILLGÅNGAR		95 717 993	96 277 281

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 055 000	73 055 000
Fond för yttre underhåll		25 520	0
Summa bundet eget kapital		73 080 520	73 055 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-567 794	-235 534
Årets resultat		-543 237	-306 740
Summa fritt eget kapital		-1 111 031	-542 274
SUMMA EGET KAPITAL		71 969 489	72 512 726
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	23 160 000	23 400 000
Summa långfristiga skulder		23 160 000	23 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
Leverantörsskulder		24 072	54 351
Övriga skulder		360	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	324 072	70 144
Summa kortfristiga skulder		588 504	364 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 717 993	96 277 281

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-126 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		588 012
Summa		461 565
Erlagd ränta		-416 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		44 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-3 686
Ökning av rörelseskulder		223 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten		265 038
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000
Årets kassaflöde		25 038
Likvida medel vid årets början		128 679
Likvida medel vid årets slut		153 717

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	120	0,83

Not 1. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 042 368	1 042 368
Elintäkter	-24 886	136 616
Totalt nettoomsättning	1 017 482	1 178 984

Not 2. Drifkostnader	2023	2022
Fastighetsel	7 724	169 929
Vatten och avlopp	310 498	55 779
Sophämtning/grovsopor/återvinning	36 816	38 685
Snöröjning/sandning	0	3 125
TV	2 896	2 187
Fastighetsförsäkring	47 506	44 886
Gemensamhetsanläggningar	7 084	0
Reparation och underhåll	0	8 875
Reparation och underhåll el	0	34 774
Reparation och underhåll gård/trädgård	16 875	25 719
Totalt drifkostnader	429 399	383 959

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	43 812	41 880
Extra ekonomisk förvaltning	430	0
Ekonomisk förvaltning fd förvaltare	0	11 887
Revisionsarvode	25 950	26 781
Konsultarvode	52 250	0
Bankkostnader	3 096	3 017
Inkassokostnader	180	7 433
Övriga administrativa kostnader	800	1 709
Totalt övriga externa kostnader	126 518	92 706

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	70 844 850	70 844 850
Anskaffningsvärde mark	26 210 150	26 210 150
Utgående anskaffningsvärden	97 055 000	97 055 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 029 021	- 441 009
Årets avskrivningar	- 588 012	- 588 012
Utgående avskrivningar	-1 617 033	-1 029 021
Utgående redovisat värde	95 437 967	96 025 979
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 400 000	44 400 000
Taxeringsvärde mark	6 693 000	6 693 000
	51 093 000	51 093 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
FRUBO AB	3 745	3 651
Brandkontoret	47 822	43 521
Telia	0	709
Summa	51 567	47 881

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank 2953681232	2026-05-25	1,770 %	23 400 000	23 640 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 400 000	23 640 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-240 000	-240 000
			23 160 000	23 400 000

Föreningen amorterar årligen 240 000 kronor.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Vattenfall	1 050	2 249
Upplupna utgiftsräntor	4 602	4 649
Förskottsbet avgift/hyra	80 336	63 247
Haninge kommun	238 084	0
Summa	324 072	70 145

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa:	24 000 000	24 000 000

Underskrifter

Stockholm enligt dag för elektroniska underskrift

Nensi Karlsson

Kim Kleczkowski

Simona Cucarano

Jonathan Osorio

Irma Glamuzina

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Jan Hamberg
Parsells Revisionsbyrå AB