

Bostadsrättsföreningen Nederstahöjden

Org.nr: 769633-5798

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nederstahöjden, organisationsnummer 769633-5798, 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 tidsbegämsning.

Föreningens säte är i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Brandkontoret

Styrelse

Ordförande	Susanne Gustavsson
Ledamot	Tamara Vivedes Bastias
Ledamot	Noshin Mansourian Tabaei

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.
Firmatecknare har varit Noshin, Susanne och Tamara

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14 .
På stämman deltog 9 medlemmar.

Revisor

Extern	Jan Hamberg Parsells Revisionsbyrå AB
--------	--

Information om fastigheten

Föreningen upplåter 18 stycken bostadsrätter utformade som par och radhus på Växelbruksvägen och Nedersta Allé.

Nybyggnadsår: 2020

Ombyggnadsår: -

Värdeår: 2020

Fastighetsbeteckning: Haninge Nödesta 8:267

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	16	1 600
5 rok	2	260
Summa	18	1 860

Totalt antal bostadslägenheter: 18

Totalyta (m²): 1 860

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det finns inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätt har överlåtit.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlem har upptagits.

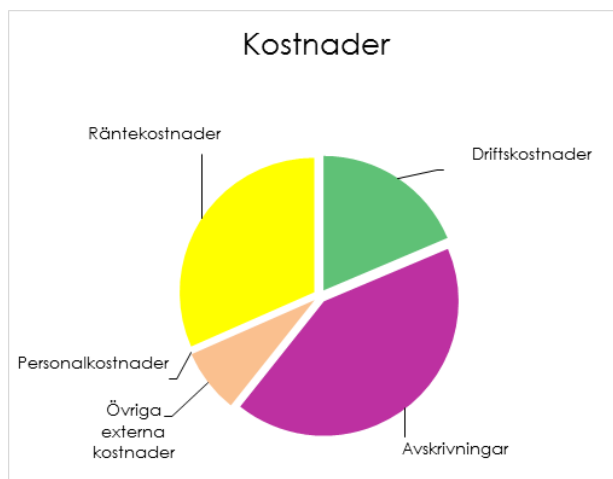
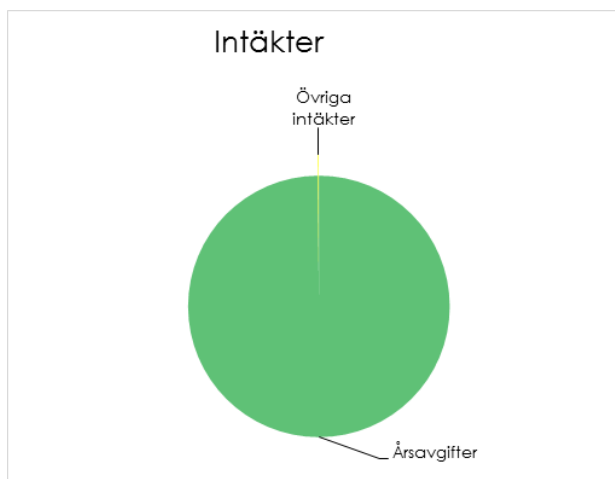
18 bostadsrätter

30 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	835	927	1 038	379
Årsavgifter, tkr	835	836	841	379
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 175	- 313	- 250	23
Soliditet ¹ , %	76	75	75	75
Balansomslutning, tkr	76 286	76 677	77 452	77 875
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	449	449	452	204
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	449			
Skuldsättning / kvm	9 987			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 987			
Räntekänslighet	22			
Energikostnad / kvm	82			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99			
Sparande per kvadratmeter	134			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



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.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen har fått en förlust på minus 174000kr detta år. Kan bero på att löpande kostnader som vatten och sophämtning har gått upp och årsavgifterna bör justeras för att täcka under kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 483 500	5 831 500	42 000	-269 356	-312 535
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			21 000	-21 000	
Balanseras i ny räkning				-312 535	312 535
Årets resultat					-174 863
Belopp vid årets utgång	52 483 500	5 831 500	63 000	-602 891	-174 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 602 891
Årets resultat	- 174 863
Totalt	- 777 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 000
Balanseras i ny räkning	- 798 754
Totalt	- 777 754

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	834 742	926 768
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa Rörelseintäkter		834 742	926 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-188 047	-413 872
Övriga externa kostnader	3	-77 832	-77 103
Avskrivningar		-424 644	-424 644
Summa Rörelsekostnader		-690 523	-915 619
RÖRELSERESULTAT		144 219	11 150
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 082	-323 685
Summa Finansiella poster		-319 082	-323 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 863	-312 535
RESULTAT FÖRE SKATT		-174 863	-312 535
ÅRETS RESULTAT		-174 863	-312 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	76 079 797	76 504 441
Summa materiella anläggningstillgångar		76 079 797	76 504 441
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 079 797	76 504 441
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 432	5 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 253	22 901
Summa kortfristiga fordringar		35 685	28 496
Kassa och bank			
Kassa och bank		170 584	144 286
Summa kassa och bank		170 584	144 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		206 269	172 782
SUMMA TILLGÅNGAR		76 286 066	76 677 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 315 000	58 315 000
Fond för yttre underhåll		63 000	42 000
Summa bundet eget kapital		58 378 000	58 357 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-602 891	-269 356
Årets resultat		-174 863	-312 535
Summa fritt eget kapital		-777 754	-581 891
SUMMA EGET KAPITAL		57 600 246	57 775 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	18 576 000	18 576 000
Summa långfristiga skulder		18 576 000	18 576 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	192 000
Leverantörsskulder		14 485	31 327
Övriga skulder		780	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	94 555	102 607
Summa kortfristiga skulder		109 820	326 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 286 066	76 677 223

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		144 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		424 644
Summa		568 863
Erlagd ränta		-319 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		249 781
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-7 189
Minskning av rörelseskulder		-216 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 298
Årets kassaflöde		26 298
Likvida medel vid årets början	9	144 286
Likvida medel vid årets slut	9	170 584

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 bostäder	835 584	835 584
Debiterade elkostnader	-842	91 184
Totalt nettoomsättning	834 742	926 768

Not 2. Drifkostnader	2023	2022
Fastighetsel	-19 934	208 223
Vatten och avlopp	132 881	32 421
Sophämtning	31 556	33 157
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	45 000
Grovsopor/återvinning	0	5 434
Snöröjning/sandning	0	3 125
TV	2 356	2 356
Försäkring	38 063	36 882
Reparation och underhåll	0	7 262
Reparation och underhåll el	0	34 774
Reparation och underhåll uppvärmning	0	5 238
Reparation och underhåll gård/trädgård	3 125	0
Totalt drifkostnader	188 047	413 872

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	39 876	38 124
Revisionsarvode	25 950	30 906
Konsultarvode	0	5 834
Bankkostnader	3 024	470
Övriga administrativa kostnader	7 548	1 769
Föreningsomkostnader	701	0
Övriga kostnader	732	0
Totalt övriga externa kostnader	77 832	77 103

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	51 161 686	51 161 686
Anskaffningsvärde mark	26 353 314	26 353 314
Utgående anskaffningsvärden	77 515 000	77 515 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 010 559	- 585 915
Årets avskrivningar	- 424 644	- 424 644
Utgående avskrivningar	-1 435 203	-1 010 559
Utgående redovisat värde	76 079 797	76 504 441
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	22 254	18 989
FRUBO AB	3 410	3 323
Telia	589	589
Summa	26 253	22 901

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Fastighetslån	2025-08-25	1,71 %	18 576 000	18 768 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 576 000	18 768 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-192 000	-192 000
			18 384 000	18 576 000

Föreningen amorterar årligen 192 000 kronor

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Vattenfall	733	1 458
Upplupna utgiftsräntor	30 000	30 620
Förskottsbet avgift/hyra	63 822	70 529
Summa	94 555	102 607

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 200 000	19 200 000
Summa:	19 200 000	19 200 000

Not 9. Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	170 584	144 286
Belopp vid årets slut	170 584	144 286

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer -

Tamara Vivedes Bastias
Ledamot

Noshin Mansourian Tabaei
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur -

Jan Hamberg
Extern
Parsells Revisionsbyrå AB

Verifikat

Titel: 252 Årsredovisning 2023 Brf Nederstahöjden

ID: b42811b0-3469-11ef-a579-dd1756317776

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-06-27

Underskrifter

Brf Nederstahöjden

tamara.v@live.se

Signerat: 2024-06-27 11:54 BankID TAMARA ANDREA VIVEDES

BASTIAS

Parsells Revisionsbyrå AB

Jan@parsells.se

Signerat: 2024-06-27 13:08 BankID JAN OLOF MARTIN HAMBERG

Brf Nederstahöjden

noni.mansourian@gmail.com

Signerat: 2024-06-27 12:46 BankID NOSHIN

MANSOURIAN TABAEI

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
252 Årsredovisning 2023.pdf	651.5 kB	ebb6 6b71 0828 e360 ac93 810b 2403 4e1f 988f 2a2b 4101 db97 8aa8 0517 7531 c211

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-06-27	11:47	Skapat Rama Badwea, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-06-27	11:54	Signerat Brf Nederstahöjden Genomfört med: BankID av TAMARA ANDREA VIVEDES BASTIAS. IP: 90.230.14.246
2024-06-27	12:46	Signerat Brf Nederstahöjden Genomfört med: BankID av NOSHIN MANSOURIAN TABAEI. IP: 194.68.158.149
2024-06-27	13:08	Signerat Parsells Revisionsbyrå AB Genomfört med: BankID av JAN OLOF MARTIN HAMBERG. IP: 83.241.153.210



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19