

Årsredovisning

Brf Urban Village Glasberga 1

Org.nr 769632-7936

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Urban Village Glasberga 1 registrerades hos Bolagsverket den 25 augusti 2016. Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) är föreningen ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmar utan tidsbegränsning. Föreningen är momsregistrerad då individuell mätning och debitering av vatten till de boende ingår i det obligatoriska momssystemet.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Glasberga 1:416, Glasberga 1:419, Glasberga 1:426 samt Glasberga 1:434 med adresserna Dagsverksgatan 17-27 och 12-18, Carin Horns gata 3-11 och 4-18, Fina Svenséns gata 41, 45-57, 40-50. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Fastigheterna är uppförda 2017 och bebyggd med 38 friliggande villor.

Föreningen har inte del i någon Samfällighet eller gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa genom Howden Insurance.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

5 rum och kök	38 st	4 675 kvm
Parkeringsplatser	76 st	
Total bostadsarea uppgår till		4 675 kvm
Total tomtarea uppgår till		15 552 kvm

Byggnadens uppvärmning sker enskilt till det kommunala fjärrvärmenätet.

Genomfört underhåll

Uppförande av byggnaderna	2017
---------------------------	------

Styrelsen 2023

För tiden 1 januari - 11 juni

Feryal Issa	Ordförande
Yumi Steinnagel	Ledamot
Viktor Habib Rahawi	Ledamot
Hubert Lamprecht	Styrelsesuppleant

För tiden 11 juni - 31 december

Feryal Issa	Ordförande
Yumi Steinnagel	Ledamot
Martin Gwiazdowski	Ledamot
Hubert Lamprecht	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alla ledamöter.

Revisor

HQV Stockholm AB
HQV Stockholm AB

Lena Normann, auktoriserad revisor
Ingrid Svedin, revisorssuppleant

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2023. Föreningen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Anställda

Föreningen har under 2023 inte haft några anställda.

Avtal

Avtalet med Mima Mark AB har avslutats och nu ansvarar Söder Transport och Schakt AB för vinterväghållning och för trädgårdsskötsel.

Telge Nät/ Telge Energi levererar nät och el till föreningen. Telge Nät ansvarar även för vatten och avlopp.

Mediator anlitas för den ekonomiska förvaltningen och hantering av lägenhetsförteckningen.

Medlemmarna tecknar, och bekostar, egna avtal gällande hushållsel (inkl värme och varmvatten) sophantering och abonnemang gällande TV/bredband/telefon.

Medlemmarna ansvarar även för skötsel av upplåten mark. Gemensam mark förvaltas gemensamt.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2022 har 2 överlåtelser skett (föregående år 2 st överlåtelse)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st och vid årets slut var det 73 st.

Fastighetsunderhåll under året

Föreningen har ännu ingen upprättad underhållsplan. Till yttre reparationsfond avsättes minst 30 kr/kvm boarea enligt föreningens stadgar. Från 2023 har beslutats att avsättning ska göras med 50 kr/kvm.

Avgiftsändringar

Avgiftshöjning beslutad med 395 kr/lgh från 2023-01-01. Från februari 2024 kommer årsavgiften höjas med ytterligare 26% till följd av de höjda räntekostnaderna.

Ekonomi, jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)		470	470	470	453
Årsavgift (kr/kvm)	509				
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	558				
Nettoomsättning (tkr)	2 610	2 428	2 438	2 374	2 312
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-718	-390	-362	-393	-425
Balansomslutning (tkr)	176 555	177 721	178 580	179 414	180 321
Soliditet (eget kapital/balansomslutning) i %	70,28%	70,20%	70,10%	69,98%	69,84%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	11 136	11 243	11 350	11 456	11 563
Skuldsättning (kr/kvm)	11 136				
Sparande för underhåll, kr/ kvm bostadsyta	163,7	227,0	249,1	226,4	
Energikostnad (kr/kvm)	91				
Energikostnad netto (kr/kvm)	42				
Årsavgifternas del av total intäkt	100%				
Räntekänslighet	21,9	23,9	24,1	24,8	25,5
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	20,0				

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för kallvatten.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för kallvatten.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och kallvatten.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (tillika boyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (tillika boyta). Sparande per kvm bör möta föreningens framtida underhållsbehov.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (tillika boyta).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el och vatten med avdrag för föreningens intäkt, (230 241 kr) genom total yta (tillika boyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive kallvatten.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. Årsavgift exklusive intäkter för kallvatten.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. Årsavgift inklusive intäkter för kallvatten.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Årsavgifterna täcker löpande drift, amorteringar och i princip hela avsättningen till yttre fond. Underskottet avser alltså resterande del av avskrivningarna vilket inte påverkar likviditeten men underskottet bör minska succesivt för att ta in för byggnadens förslitning som mest rätt ska bekostas av de som bor där under tiden. Föreningen har beslutat om avgiftshöjning från januari 2024 och har i budgeten tagit höjd för att eventuellt ytterligare höjningar kan komma att behöva göras under nästföljande 3-årsperiod för att minska underskottet.

Verksamheten under 2023

Styrelsen besiktigade några hus på utsidan, där några åtgärder har begärts och fixats. Fotbollsmålet har förankrats i marken. Nytt avtal för snöröjning och trädgårdsskötsel. Hantering av löpande ärenden. Ett sparkonto på SEB öppnades.

Verksamheten under kommande år

Besiktningen av lekplatsen kommer att göras våren 2024.

Föreningen planerar att begära några offerter för fasadvättning och styrelsen kommer att besikta utsidan av alla hus.

Vidare kommer ny ränta att förhandlas med banken på de lån som förfaller till omsättning under juni och juli 2024.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 660 000	469 140	-1 940 928	-389 849
Disposition av 2022 års resultat		15 245	-405 094	389 849
Årets resultat				-717 625
Belopp vid årets utgång	126 660 000	484 385	-2 346 022	-717 625

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötets disposition står:

Balanserat resultat	-2 346 022
Årets resultat	<u>-717 625</u>
	-3 063 647

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	233 750
Ur yttre reparationsfond ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-3 297 397</u>
	-3 063 647

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER				
	2023		Not	2022	
Årsavgifter	2 609 649	2 609 649	2	2 428 066	2 428 066
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	255	255	3	198	198
SUMMA INTÄKTER		2 609 904			2 428 264

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-601 764		4	-496 579	
Administrationskostnader	-60 640			-57 756	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-662 404	5	0	-554 335

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-4 376			-13 500	
Planerat underhåll	-32 000	-36 376		-128 575	-142 075
Personalkostnader	-48 087	-48 087	6	-59 796	-59 796

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-1 451 252	7		-1 451 252
-----------	--	------------	---	--	------------

RÖRELSERESULTAT		411 785			220 806
------------------------	--	----------------	--	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter		22 066			
Räntekostnader		-1 151 476			-610 655

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-717 625			-389 849
--	--	-----------------	--	--	-----------------

ÅRETS RESULTAT, underskott		-717 625			-389 849
-----------------------------------	--	-----------------	--	--	-----------------

BALANSRÄKNING

		TILLGÅNGAR		Not	
	2023			2022	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	137 531 314		7	138 982 566	
Mark	36 096 800	173 628 114		36 096 800	175 079 366
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och avgiftsfordringar	53 720			0	
Övriga fordringar	243 406		8	50 601	
Förutbetalda kostnader	56 885	354 011		24 123	74 724
Kassa och bank		2 572 617			2 567 368
SUMMA TILLGÅNGAR		176 554 742			177 721 458

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	126 660 000			126 660 000	
Yttre reparationsfond	484 385	127 144 385		469 140	127 129 140
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-2 346 022			-1 940 928	
Årets resultat	-717 625	-3 063 647		-389 849	-2 330 777
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		0	9		18 333 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	52 060 000		9	34 227 000	
Leverantörsskulder	79 967			40 548	
Övriga upplupna kostnader	91 913		10	83 122	
Förskottsavgifter	242 124	52 474 004		239 425	34 590 095
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		176 554 742			177 721 458

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-717 625	-389 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 451 252	1 451 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	733 627	1 061 403
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-75 834	40 390
Förändring av kortfristiga skulder	50 909	31 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 925	71 831
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	208 702	633 234
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 567 368	1 934 134
Likvida medel vid årets slut	2 776 070	2 567 368

NOTER

NOT NR 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan med start 2018.07.01. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	150 år	Fönster, dörrar och fasad	50 år
Styr o regler	30 år	Ventilation, el, vatten och avlopp	50 år

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 2

	Nettoomsättning	
	2023	2022
Årsavgifter, bostad	2 379 408	2 199 288
Årsavgifter, vatten fast kostnad	91 200	91 200
Årsavgifter, vatten förbrukning	139 041	137 578
SUMMA	2 609 649	2 428 066

NOT NR 3

	Övriga rörelseintäkter	
	2023	2022
Påminnelseavgifter	240	180
Övriga intäkter	15	18
SUMMA	255	198

NOT NR 4**Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel, extra tjänster	39 338	49 912
Besiktningar	0	3 124
EI	6 509	7 424
Vatten	420 931	307 513
Försäkringar	61 582	61 339
Revisorstjänster	28 125	24 891
Övriga förvaltningskostnader	45 279	42 376
SUMMA	601 764	496 579

NOT NR 5**Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden har åsatts värdeår 2017 och är befriad från den kommunala fastighetsavgiften för bostäder i 15 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 6**Personalkostnader**

	2023	2022
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	41 964	47 300
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	41 964	47 300
Sociala avgifter	6 123	12 496
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	48 087	59 796

NOT NR 7 Byggnader och mark**Glasberga 1:416, 1:419, 1:426, 1:434 i Södertälje**

	2023	2022
Taxeringsvärde:	93 372 000	93 372 000
Byggnadsvärde	60 768 000	60 768 000
Markvärde	32 604 000	32 604 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	93 372 000	93 372 000

Bokfört värde:

	2023	2022
Byggnader	145 513 200	145 513 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 530 634	-5 079 382
Årets avskrivningar	-1 451 252	-1 451 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 981 886	-6 530 634
Utgående restvärde enligt plan	137 531 314	138 982 566
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	137 531 314	138 982 566
Mark:	36 096 800	36 096 800

NOT NR 8**Övriga kortfristiga fordringar**

	2023	2022
Skattekonto	3 833	74
Övriga fordringar	36 120	50 527
Klientmedel hos Mediator	203 453	0
SUMMA	243 406	50 601

NOT NR 9**Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
SEB	2024.07.28	4,71%	17 934 000
SEB	2024.06.28	0,92%	18 333 000
SEB	2024.06.28	4,95%	15 793 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			52 060 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-500 000
Kortfristig del av fastighetslån - lån som förfaller till omsättning			-51 560 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			52 060 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0
Beräknad låneskuld 2028.12.31			49 560 000

NOT NR 10**Uppl. kostn./förutb. intäkter**

	2023	2022
Upplupen räntekostnad	9 972	3 357
Upplupet styrelsearvode	49 426	55 065
Upplupen revisonskostnad	27 200	24 700
Övriga upplupna kostnader	5 315	0
SUMMA	91 913	83 122

NOT NR 11 Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Södertälje den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Feryal Issa

Martin Gwiazdowski

Yumi Steinnagel

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelsen har avgivits den den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Normann
Auktoriserad revisor