

ÅRSREDOVISNING

2023

Brf Nynästerrassen 1 Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Samtliga belopp redovisas i hela kronor om inte annat anges

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Fjället 2 och 50% av fastigheten Fjället 3 i Nynäshamns kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2013.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Vid ordinarie stämma 2023-06-03 där 16 av 34 lägenheter var representerade, valdes sex ledamöter och en suppleant.

Efter konstituerande styrelsemöte 2023-06-03 bestod styrelsen av:

Anders Lindeberg ordförande
Ian Spurrier vice ordförande
Dorota Österberg kassör
Maivor Hoglund Lindecrantz sekreterare
Patrik Berglin ledamot
Sten Bergkvist ledamot

Styrelsesuppleant har varit Marie-Louise Thurén. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Renée Seidemark med Bengt Granström, Nynäsvägen 7 som suppleant.

Valberedningen har bestått av Ingmari Gladh och Jenny Hilmersson

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)/antal</i>
34	Lägenheter (bostadsrätt)	2 174,50
23	P-platser	
7	Garage	

Org nr 769624-4420

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna uppgick fram till juli till i genomsnitt 706 kr/kvm bostadslägenhetsyta. I juli, efter att vårt lån omsattes, bundet två år till räntan 4,63%, höjdes våra avgifter 11%. Den nya årsavgiftsnivån blev då 783 kr/kvm. Vi valde då att pausa amorteringarna fram till lånet omsätts. Siffrorna nedan i Flerårsöversikt för Årsavgiftsnivå resp. Räntekostnad avser nivåerna vid årets slut 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen, 231231, till 20 900 000 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr.

Under året har sex lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Vi har under året installerat 12 laddplatser vid parkeringar. Kostnaden var 324 350:-. Vi räknar med bidrag om 50% av den kostnaden betalas ut till oss under 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, kr/kvm	839	799	799	800
Res efter finansiella poster, tkr	-77	322	276	384
Årsavgift nivå för bostäder, kr/kvm	783	706	706	706
Vatten, kr/kvm	85	79	78	74
Elektricitet, kr/kvm	83	129	99	89
Räntekostnad, kr/kvm	264	63	66	69
Fastighetslån årets slut, kr/kvm	9 661	9 795	10 163	10 544
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	649	567	485	403
Soliditet %	68	68	68	66

Förväntad framtida utveckling

Månadsavgifternas storlek kommer under de närmaste åren troligen mycket bero på ränteläget. Vi förväntar oss att räntan efter låneomsättning juni 2025 kommer att vara lägre än nuvarande räntan.

För att på sikt kunna ha årets resultat i balans behöver vi troligen höja avgiften. Föreningen har i dag ett positivt balanserat resultat.

Framtida underhåll

Fastigheten var nybyggd vid inflytt 2013-12-01. Underhållsplan för fastigheten kommer att upprättas.

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn
Org nr 769624-4420

Förändringar i eget kapital 2022

	<i>Insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat res</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	44 830 000	566 796	1 664 742	322 149
Vinstdisposition enl. stämmobeslut		81 825	240 324	
Belopp vid årets utgång	44 830 000	648 621	1 905 066	

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	1 905 066
Årets resultat	-76 880
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-81 825
Summa till stämmans förfogande	1 746 361

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 746 361
-------------------------	------------------

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter	2	1 823 890	1 738 020
Summa rörelseintäkter		1 823 890	1 738 020
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-740 353	-680 692
Övriga externa kostnader	4	-69 955	-65 187
Fastighetsskatt -		- 4 990	-4 990
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-532 599	-531 681
Summa rörelsekostnader		-1 347 897	-1 282 550
Rörelseresultat		475 993	455 470
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknade resultatposter	5	-573 872	-137 049
Ränteintäkter		20 999	3 728
Summa finansiella poster		-552 873	-133 321
Resultat efter finansiella poster		-76 880	322 149
Årets resultat		-76 880	322 149

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn
Org nr 769624-4420

BALANSRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 982 187	68 184 180
Maskiner och andra tekniska anläggningar			
Summa materiella anläggningstillgångar		67 982 187	68 184 180
Summa anläggningstillgångar		67 982 187	68 184 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7		
Summa kortfristiga fordringar		123 760	50 891
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		381 429	735 518
Summa kortfristiga placeringar		381 429	735 518
Summa omsättningstillgångar		505 189	786 409
Summa tillgångar		68 487 376	68 970 589

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn
Org nr 769624-4420

BALANSRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 830 000	44 830 000
Underhållsfond		648 621	566 796
Summa bundet eget kapital		45 478 621	45 396 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 905 066	1 664 742
Årets resultat		-76 879	322 148
Summa fritt eget kapital		1 828 187	1 986 890
Summa eget kapital		47 306 808	47 383 686
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder	8	23-12-31	22-12-31
Skulder till kreditinstitut		20 900 000	21 100 000
Summa långfristiga skulder		20 900 000	21 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	200 000
Leverantörsskulder		0	35 018
Skatteskulder		8 640	8 640
Övriga skulder	9	3 000	2 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	268 929	240 484
Summa kortfristiga skulder		280 569	486 902
Summa avsättningar och skulder		21 180 569	21 586 902
Summa eget kapital och skulder		68 487 376	68 970 589

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 119 år från färdigställandet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition.
Minimiavsättningen regleras i föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
I denna årsredovisning är varje post avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Upplysningar till resultaträkningen		2023-01-01	2022-01-01
		2023 -01-31	2022-12-31

Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, parkering och bredband medlemmar	1 811 890	1 726 980
	Momspliktiga hyresintäkter p-platser	12 000	11 040
	Summa rörelseintäkter	1 823 890	1 738 020

Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Städning	44 669	42 281
	Snöröjning, sandning och gräsklippning	29 609	12 165
	Tillsyn och reparationer	92 003	17 872
	Övriga driftskostnader skötsel	37 494	26 156
	El	180 910	280 805
	Vatten och avlopp	184 863	171 327
	Sophämtning	66 705	34 439
	Försäkringspremie fastighet	39 092	31 839
	Kabel-TV och bredband	65 008	63 808
	Summa drift- och fastighetskostnader	740 353	680 692

Förklaringen till skillnaden i kostnad för sophämtning är att SRV skickade två felaktiga fakturor 2021, på sammanlagt 20 680:-. Detta upptäcktes 2022 och beloppet återbetalades. Summan har krediterats i bokföringen 2022.

Förklaringen till skillnaden i Tillsyn/Reparationer beror främst på en förbättring av vår uteplats, som kostade 57 TKR.

Förklaringen till skillnad Försäkringspremie fastighet är att en periodisering på 4 917:- inte gjordes 2021, och därför bokfördes 2021. Den borde förts till 2022.

Förklaringen till skillnaden i El är att elstöd på 61 624:- erhöles under 2023. Summan har krediterats El under 2023. Elstödet betalades till Skattekontot.

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	38 030	52 761
	Redovisningstjänster	1 935	1 635
	Övriga externa kostnader	29 990	10 791
	Summa övriga externa kostnader	69 955	65 187

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	573 782	136 932
	Räntekostnader kortfristiga skulder	90	117
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	573 872	137 049

Upplysningar till balansräkningen		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 6	Byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	63 270 000	63 270 000
	Maskiner och andra tekniska anläggningar, anskaffnings värde	330 606	-
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 835 820	-4 304 139
	Årets avskrivningar	- 532 599	-531 681
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 368 419	-4 835 820
	Utgående anskaffningsvärde mark	9 750 000	9 750 000
	Utgående bokfört värde byggnader och mark	67 982 187	68 184 180
	Taxeringsvärde för Fjället 2 i Nynäshamns kommun		
	Byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Byggnad - lokaler	341 000	341 000
		38 341 000	38 341 000
	Mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Mark - lokaler	210 000	210 000
		8 210 000	8 210 000
	Taxeringsvärde totalt	46 551 000	46 551 000
Not 7	Kortfristiga fordringar		
	Förutbetalda försäkringspremier	31 847	29 266
	Förutbetald kabel-TV och bredband	16 643	16 244
	Skattekonto	60 003	61
	Övriga förutbetalda kostnader	15 267	5 320
	Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter	123 760	50 891
Not 8	Skulder till kreditinstitut, 231231		Nästa års, (2024) amortering
	Låneinstitut, lånenr, ränta, konv datum	Belopp	
	Nordea AB, 3975 83 41200, 4,63%, 2025-06-18	20 900 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut	20 900 000	
	Långfristiga skulder exkl kortfristig del		20 900 000
	Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till		19 000 000
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev 28 340 000 28 340 000		
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	28 340 000	28 340 000

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn
Org nr 769624-4420

Eventualförpliktelser		Inga	Inga
Upplysningar till balansräkningen		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	3 000	2 760
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	26 869	5 590
	Upplupen el	49 338	102 199
	Förutbetalda hyror och avgifter	147 305	132 695
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 417	-
	Summa upplupna kostnader och förutbet intäkter	268 929	240 484

Nynäshamn, 2024-05-19

Anders Lindeberg

Dorota Österberg

Sten Bergkvist

Jan Spurrier

Patrik Berglin

Marie-Louise Thurén

Marie-Louise Thurén

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning, 2024-05- 21

Av stämman vald revisor

Renée Seidemark

