

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 222-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 645224 byte

Hashvärde SHA256:

0e840d588abc5518e300fb2a4f1455d32f0266daa722a5125ebc64c7ad979906

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

VICTORIA ÅSLUND

Signerat med BankID 2025-05-02 16:18 Ref: 0196915c-a2ad-7ca5-83a2-a0c135a69eb0

Sandra Maria Sibring

Signerat med BankID 2025-05-02 16:42 Ref: 01969171-c5ec-74fc-94a7-ffb7b677b0b7

ERIK TUGETAM

Signerat med BankID 2025-05-03 07:16 Ref: 01969492-cb18-7a48-a1be-958655f094a7

Per Håkan Brovell

Signerat med BankID 2025-05-03 08:04 Ref: 019694be-f8c7-7237-aab3-f525c0ab0a2c

Gabriella Madeleine Granbom

Signerat med BankID 2025-05-05 09:47 Ref: 01969f69-ac28-7b27-a3c7-d75dc8215c6d

Carina Maria Elisabet Hedrum

Signerat med BankID 2025-05-06 10:52 Ref: 0196a4cb-c339-7eb6-a54d-c068dcbbc8bc

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nanteshusen

769637-8129

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nanteshusen, med säte i Österåker, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens plan för underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs men det beslutet kommer att tas när det kan komma att bli aktuellt om några år.

En av styrelsens främsta uppgifter är att se till att föreningens ekonomi är och förblir i balans. Den senaste tidens ekonomiska utveckling har inneburit kraftig inflation med kraftigt höja räntor.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder som behövs. Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet 'Förändring likvida medel'.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-19 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-04.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheter i Österåker enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Kommun
Österåker Svinninge 1:333	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:334	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:335	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:336	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:337	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:338	2019	Österåker

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftvärmepump med vattenburen golvvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2020-2021 och består av 24 st lägenheter fördelade på 6 st parhus, 6 st minivillor och 6 attefallshus med en bostadsrättyta på 2226 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	0	6	0	12

Föreningen är inte momsregistrerad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - Vattenleverans och hushållssopor | Roslagsvatten |
| - Elleverans nät | E.O.N |
| - Fiber | IP Österåker |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Området

Del av infartsväg har asfalterats för att uppfylla kraven från Svinningeudds tomtägarförening avseende slitage på dess anslutande väg samt för korrekt vattenavrinning till intilliggande diken vilket också minskar på slitage och underhåll.

Hållbarhetsinformation

En underhållsplan har upprättats under året som sträcker sig fram till 2061 vilket ger föreningen en bra översyn för kommande underhåll och för att säkra fastigheternas skick och värde på lång sikt.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st. Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 och 35 vid dess slut.

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 annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift som motsvarar 2,5% av årets prisbasbelopp och eventuell pantsättningsavgift som motsvarar 1% av årets prisbasbelopp. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gabriella Granbom	Ordförande
Erik Tugetam	Ledamot
Håkan Brovell	Ledamot
Victoria Åslund	Ledamot
Sandra Sibring	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för tre av ledamöterna i föreningen. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

PBAB Redovisning och Revision AB

Huvudansvarig revisor Carina Hedrum, Godkänd revisor, Medlem i FAR

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2024 valdes Emelie Garcia till valberedning

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 11 st medlemmar varav 11 st var röstberättigade och 2 st externa deltagare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 850	1 374	1 037	670
Resultat efter finansiella poster	-759	-1 137	-1 296	-237
Soliditet (%)	72	72	72	65
Årsavgift per kvm BOA (kr)	831	617	446	464
Skuldsättning per kvm BOA (kr)	13 365	13 434	13 503	12 760
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	13 365	13 434	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	168	-1	5	0
Räntekänslighet (%)	16	22	29	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	106	115	81	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	100	99	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

*Beräkningsgrunden för årsavgifter/kvm är justerad från och med år 2023 och kan därför inte jämföras med åren 2022-2021 i nyckeltalen.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*

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)

Bokfört 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 för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 759 376 kronor efter avskrivningar. Månadsavgifterna höjdes 1 januari 2024 med 30% för att möta kraftigt ökade drift- och räntekostnader. Det har gett god effekt och stabiliserat ekonomin. Två av föreningens bundna lån löpte ut Q4 2024 och båda har bundits om på nytt. Tillsammans med vår ekonomiska förvaltare upprättas varje år en budget för att få en god överblick gällande föreningens ekonomiska ställning och förutsättningar framöver. Årets resultat är -759tkr. I resultatet ingår avskrivningar med -1 134tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 375tkr.

Lån

Föreningen har fyra lån hos SBAB om totalt 29 749 774 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Skatter och avgifter

Ingen fastighetsskatt utgår förrän 2036.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 278 471	-3 282 870	-1 136 879	78 858 722
Disp av föreg års resultat		-1 136 879	1 136 879	0
Förändring under året			-759 376	-759 376
Belopp vid årets utgång	83 278 471	-4 419 749	-759 376	78 099 346

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 419 749
Årets förlust	-759 376
	-5 179 125

behandlas så att

Behandlas så att avsättning till fond enligt stadgar	803 838
i ny räkning överföres	-5 982 963
	-5 179 125

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 849 897	1 374 405
Övriga intäkter	3	4 775	16 754
Summa rörelseintäkter		1 854 672	1 391 159
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-489 199	-535 098
Övriga förvaltnings-och externa kostnader	5	-211 025	-115 898
Avskrivningar	6	-1 134 448	-1 135 155
Övriga rörelsekostnader		-22 895	0
Summa rörelsekostnader		-1 857 567	-1 786 151
Rörelseresultat		-2 895	-394 992
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 214	1 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 695	-742 928
Summa finansiella poster		-756 481	-741 887
Resultat efter finansiella poster		-759 376	-1 136 879
Årets resultat		-759 376	-1 136 879

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	107 407 850	108 747 857
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	21 559	0
		107 429 409	108 747 857
Summa anläggningstillgångar		107 429 409	108 747 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		322 965	342 522
Övriga fordringar		279	271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 651	22 563
		346 895	365 356
<i>Kassa och bank</i>		612 721	379 990
Summa omsättningstillgångar		959 616	745 346
SUMMA TILLGÅNGAR		108 389 025	109 493 203

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 278 472	83 278 472
		83 278 472	83 278 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 419 749	-3 282 870
Årets resultat		-759 376	-1 136 879
		-5 179 125	-4 419 749
Summa eget kapital		78 099 347	78 858 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	29 259 774	9 802 766
Summa långfristiga skulder		29 259 774	9 802 766
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	490 000	20 100 532
Leverantörsskulder		11 404	213 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 500	518 158
Summa kortfristiga skulder		1 029 904	20 831 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 389 025	109 493 203

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-759 376	-1 136 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 134 448	1 135 155
Betald skatt		0	-96 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		375 072	-98 345
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		19 557	-73 106
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 096	95 258
Förändring av leverantörsskulder		-201 620	18 973
Förändring av kortfristiga skulder		10 343	57 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten		202 256	655
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 895	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 895	0
Finansieringsverksamheten			
Avräkning Obos & avyttring tillgång		206 895	0
Amortering av lån		-153 524	-153 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		53 371	-153 524
Årets kassaflöde		232 732	-152 869
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		379 990	532 859
Likvida medel vid årets slut		612 722	379 990

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark samt inventarier, verktyg och installationer har vid första redovisningstillfället redovisats till anskaffningsvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Avskrivning sker över respektive tillgångs eller i förekommande fall varje komponents nyttjandeperiod. Upplysning om avskrivningstid mm lämnas i not.

Tillämpade avskrivningstider	År
Stomme och grund	120
Byggnad-stomkompletteringar/innerväg	100
Värme sanitet VA	50
El	40
Ventilation	30
Fasad/fönster	40
Yttertak	40
Värmepump	10

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 686 110	1 297 008
Fiber	48 672	48 672
Vatten vidarefakturerat	115 128	28 782
Öresutjämning	-13	-57
	1 849 897	1 374 405

I föreningens årsavgifter ingår vatten och fiber.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Pant- och överlåtelseavgift	4 775	11 122
Övriga ersättningar och intäkter	0	5 632
	4 775	16 754

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader	-20 138	-73 942
Vatten och avlopp	-236 762	-256 872
Sophämtning	-49 432	-38 056
Markytor, trädgård	-3 500	0
Fastighetsförsäkringar	-74 397	-70 041
Bredband	-48 672	-48 672
Teknisk förvaltning	-17 970	-12 996
Underhåll & reparation	-38 328	-34 519
	-489 199	-535 098

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden som inte är lön	-28 650	-26 250
Ersättningar till revisor	-31 300	-35 688
Kameral förvaltning	-36 284	-34 252
Bankkostnader	-3 409	-3 322
Föreningsavgifter	-100 780	-4 780
Övriga extrena kostnader	-1 600	-3 144
Arbetsgivaravgifter	-9 002	-8 248
Porto	0	-214
	-211 025	-115 898

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	111 018 167	111 018 167
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-206 895	0
Utgående anskaffningsvärde	110 811 272	111 018 167
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 270 310	-1 135 155
Årets avskrivningar enligt plan	-1 133 112	-1 135 155
Utgående avskrivning enligt plan	-3 403 422	-2 270 310
Planenligt restvärde vid årets slut	107 407 850	108 747 857
Taxeringsvärde		
Byggnad	37 876 000	37 876 000
Mark	25 704 000	25 704 000
	63 580 000	63 580 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 580 000	63 580 000
Lokaler	0	0
	63 580 000	63 580 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	107 407 850	108 747 857
	107 407 850	108 747 857

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	22 895	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 895	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 336	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 336	0
Utgående redovisat värde	21 559	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 32536182	3,00	2027-09-14	9 753 258	9 802 766
SBAB 32536263	2,81	2026-11-09	9 753 258	9 802 766
SBAB 32536271	1,70	2026-12-11	9 753 258	9 802 766
SBAB 32810292	3,36	2025-12-02	490 000	495 000
			29 749 774	29 903 298
Kortfristig del av långfristig skuld			490 000	20 100 532

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.
- Enligt stadgarna så ska föreningens reservera årligen till det planerade underhållet.Underhållsplan har upprättas.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Avgifternas storlek kommer behöva att ses över under 2025 då föreningen kan sannolikt förvänta sig ökade kostnader.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Underskrifter

Stockholm 2025

Sandra Sibring
Ledamot

Erik Tugetam
Ledamot

Håkan Brovell
Ledamot

Gabriella Granbom
Ordförande

Victoria Åslund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
PBAB Redovisning och Revision AB

Carina Hedrum
Godkänd Revisor
Medlem i FAR