

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Södra Lännersta

Räkenskapsåret 2023.01.01 - 2023.12.31

Organisationsnummer: 769617-0294

Säte: Stockholms kommun, Stockholms län

Antal sidor: 11

Innehåll:

Sid 1 - 3 Förvaltningsberättelse

Sid 4 Resultaträkning

Sid 5 - 6 Balansräkning

Sid 7 - 10 Noter

Sid 11 Underskrifter

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Lännersta, 769617-0294, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.01.01 - 2023.12.31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-27 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheterna/marken har inte del i samfällighet.

En underhållsplan finns upprättad med fem stycken årstapper från och med 2022 till och med 2081 där aktuell etapp avser perioden 2022-2033.

Styrelsen

Mats Lagerkvist	Ledamot
Anders Läck	Ledamot
Anders Tamm	Ledamot
Catharina Borgenstierna	Ledamot
Pernille Lagerkvist	Suppleant
Maria Åsberg	Suppleant

Revisor

Fastigheter

Fastighetsfakta

Brf Södra Lännersta lät uppföra fastigheterna Lännersta 1:34, 1:35 och 1:91 i Nacka kommun under år 2008 till en kostnad av 44.000.000 kr. Slutbesiktning skedde under januari 2009. Totalytan som enbart består av bostäder var från början 1.140 kvm och innefattade 12 lägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter under år 2009.

År 2015 skedde en sammanslagning av lägenheterna på så sätt att totalytan bostäder ökade till 1.160 kvm medan antalet bostäder minskade till 8 lägenheter.

År 2016 blev fastigheterna Lännersta 1:34 och 1:91 omtaxerade till småhusenheter med värdeår 2008 medan fastigheten Lännersta 1:35 kvarstår taxerad som hyreshusenhet bostäder med värdeår 2009.

Totala taxeringsvärdet för alla fastigheter är 37.747.000 kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Brandkontoret och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Avskrivningar sker enligt plan på byggnadernas bokförda anskaffningsvärden. Antalet avskrivningsår fördelat per tillgångsslag framgår under noten redovisningsprinciper.

Utfört underhåll

År 2009 uppfördes lusthus samt förråd till lägenheterna till en kostnad av 364.765 kronor. Övriga investeringar har därefter skett i nya markanläggningar, byggnadsinventarier, fastighetsnät, poolanläggning och laddstationer elbilar med totalt 3.950.075 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Från och med mars 2023 höjdes avgifterna med 55% beräknat utifrån den redan höjda avgiften som gällde från 1 december 2022.
- I början av räkenskapsåret erlade medlemmarna ett kapitaltillskott på totalt 80.000 kr för att täcka kostnader för renovering av balkongräcken. Kapitaltillskottet fördelades på medlemmarna enligt andelstal och ägarandelar.
- Vid årsskiftet 2022/2023 övertogs den ekonomiska förvaltningen från tidigare förvaltare Pol Redovisningskonsult till kassör Catharina Borgenstierna samt redovisningskonsult Elisabeth Falk med firma EFEKO Redovisning AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 8 stycken.

<i>Medlemmar</i>	<i>Antal</i>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	8
Tillkommande medlemmar	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	8

Förändring likvida medel

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-394 398	-594 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	503 171	506 164
	<u>108 773</u>	<u>-87 962</u>
Ökning(+)/Minskning(-) av skatteskuld	2 046	1 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	110 819	-86 552
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-206 149	984
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	178 364	21 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 034	-63 773
Investeringsverksamheten		
Investering inventarier	-	-44 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-44 963
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott medlemmar	80 000	-
Upptaget lån	-	205 480
Amortering av låneskulder	-6 000	-5 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	74 000	200 440
Årets kassaflöde	157 034	91 704
Likvida medel vid årets början	66 341	-25 363
Likvida medel vid årets slut	223 375	66 341

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/Kvm	901	507	497	497	497
Elkostnad/Kvm	5	9	7	3	4
Värmekostnad/Kvm	122	148	139	66	81
Vattenkostnad/Kvm	93	62	54	74	42
Renhållning/Kvm	6	26	28	13	13
Lån/Kvm	9 870	9 875	9 706	9 711	8 853
Nettoomsättning	1 074 365	625 334	610 251	576 503	576 504
Rörelseresultat	117 671	-405 550	-396 689	-246 449	-357 087
Res. efter fin. poster	-394 398	-594 126	-506 475	-395 026	-513 390
Soliditet, %	74%	74%	75%	75%	77%
Sparande/Kvm	94	-88	168		
Räntekänslighet	11%	19%	20%		
Årsavgifter/total omsättn	97%	94%	94%		

Förklaring till vissa nyckeltal

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2023
Rörelseintäkter	1 114 836
Rörelsekostnader	-997 165
Finansiella poster	-512 069
	<u>-394 398</u>

Planerat underhåll	0
Avskrivningar	503 171
	<u>108 773</u>

Årets sparande per Kvm total yta 94

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen (intäkten).

Förändring av eget kapital	Insatser från medlemmar	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 000 000	1 195 697	-3 040 178	-594 126
Disp. enligt beslut av årets årsstämma	80 000		-594 126	594 126
Avsättn till fond för yttre underhåll		188 735	-188 735	
Årets resultat				-394 398
Belopp vid årets utgång	36 080 000	1 384 432	-3 823 039	-394 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 823 039
Årets resultat	-394 398
	<u>-4 217 437</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överföres **-4 217 437**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING (SEK)

	Not	2023.01.01	2022.01.01
	1	<u>-2023.12.31</u>	<u>-2022.12.31</u>
		(kronor)	(kronor)
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 074 365	625 334
Övriga rörelseintäkter		<u>40 471</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		1 114 836	625 334
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3 - 6	-493 994	-524 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-503 171</u>	<u>-506 164</u>
Summa rörelsekostnader		-997 165	-1 030 884
Rörelseresultat		117 671	-405 550
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 080	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-513 149</u>	<u>-188 576</u>
Summa finansiella poster		-512 069	-188 576
Resultat efter finansiella poster		-394 398	-594 126
Resultat före skatt		-394 398	-594 126
Skatter			
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-394 398	-594 126

BALANSRÄKNING (SEK)	Not	2023.12.31	2022.12.31
TILLGÅNGAR	1	(kronor)	(kronor)
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 504 288	44 984 973
Inventarier och verktyg	9	53 967	76 453
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 558 255</u>	<u>45 061 426</u>
Summa anläggningstillgångar		44 558 255	45 061 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		174 930	0
Övriga kortfristiga fordringar		64 623	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 607	40 963
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>247 160</u>	<u>41 011</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		223 375	66 341
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>223 375</u>	<u>66 341</u>
Summa omsättningstillgångar		470 535	107 352
SUMMA TILLGÅNGAR		45 028 790	45 168 778

BALANSRÄKNING (SEK)

	Not	2023.12.31	2022.12.31
	1	(kronor)	(kronor)
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 080 000	36 000 000
Fond för yttre underhåll	10	1 384 432	1 195 697
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 464 432</u>	<u>37 195 697</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 823 039	-3 040 178
Årets resultat		-394 398	-594 126
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 217 437</u>	<u>-3 634 304</u>
Summa eget kapital		33 246 995	33 561 393
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 406	22 203
Skulder till kreditinstitut	11	11 448 660	11 454 660
Skatteskulder		48 754	46 708
Övriga kortfristiga skulder		1 840	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	230 135	83 814
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>11 781 795</u>	<u>11 607 385</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 028 790	45 168 778

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1%
Förråd och lusthus	1%
Byggnadsinventarier	1%
Markanläggningar	3%
Poolanläggning	5%
Fastighetsnät	5%
Laddstationer elbilar	5%
Inventarier	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter

Medlemsavgifter övriga medlemmar	959 296	538 812
Medlemsavgift Jaltse Tvåan Fastighets AB	85 438	49 704
Hyresintäkter laddstationer elbilar	29 635	35 134
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 074 369	623 650

Övriga rörelseintäkter

Erhållna statliga elbidrag	40 471	0
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	0	1 684
Summa övriga intäkter	40 471	1 684

Not 3	Taxebundna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Belysning	5 241	10 840
	Värme	141 346	205 961
	Vatten och avlopp	108 381	71 794
	Renhållning	7 055	30 286
	Summa taxebundna kostnader	262 023	318 881
Not 4	Reparationer och underhåll fastighet	2023-12-31	2022-12-31
	Snöröjning, halkbekämpning	420	606
	Trädgårdsskötsel	0	4 163
	Reparation och underhåll fastighet	29 734	48 000
	Summa reparationer och underhåll fastighet	30 154	52 769
Not 5	Fastighetsskatt/avgift	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsavgift år 2021		22 884
	Fastighetsavgift år 2022	23 824	23 824
	Beräknad fastighetsavgift 2023	24 930	
	Summa fastighetsskatt/avgift	48 754	46 708
Not 6	Övriga administrations- och driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Försäkringspremier	63 541	30 478
	Övriga fastighetskostnader avdragsgilla	0	0
	Förbrukningsinventarier	4 060	0
	Förbrukningsmaterial	0	504
	Programvaror	11 717	0
	Reparation och underhåll installationer	57 476	42 716
	Redovisningstjänster	28 751	33 085
	Konsultarvoden	2 813	14 197
	Bankkostnader	1 561	5 626
	Föreningsavgifter	5 360	0
	Övriga externa kostnader avdragsgilla	1 607	2 640
	Summa övriga administrations- och driftskostnader	176 886	129 246
Not 7	Ränteintäkter och räntekostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Ränteintäkter från bank	899	0
	Ränteintäkter skattekonto (ej skattepl intäkt)	182	0
	Ränta på lån SEB	-512 768	-188 382
	Ränta på checkräkningskredit	0	0
	Dröjsmålsränta leverantörsskulder	-20	0
	Räntekostnader skattekonto (ej avdragsgill kostn)	-361	-194
	Summa ränteintäkter och räntekostnader	-512 068	-188 576

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Not 8 Byggnader och mark		
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Ingående anskaffningsvärde	37 361 776	37 361 776
Nyanskaffning-markanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>37 361 776</u>	<u>37 361 776</u>
 <u>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</u>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 995 815	-2 512 136
Årets avskrivning enligt plan	-480 685	-483 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 476 500</u>	<u>-2 995 815</u>
 Utgående planenligt restvärde	33 885 276	34 365 961
 Anskaffningsvärde mark	10 619 012	10 619 012
Redovisat värde byggnader och mark vid årets slut	<u>44 504 288</u>	<u>44 984 973</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	25 800 000	25 800 000
Taxeringsvärde mark	11 947 000	11 947 000
Summa taxeringsvärde	<u>37 747 000</u>	<u>37 747 000</u>
 Not 9 Inventarier och verktyg	2023-12-31	2022-12-31
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>		
Ingående anskaffningsvärde	213 624	168 661
Inköp	0	44 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	<u>213 624</u>	<u>213 624</u>
 <u>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</u>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-137 171	-114 686
Årets avskrivning enligt plan	-22 486	-22 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-159 657</u>	<u>-137 171</u>
 Utgående planenligt restvärde	53 967	76 453
 Not 10 Fond för yttre underhåll	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 195 697	1 006 962
Avsättningar som gjorts under året	188 735	188 735
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 384 432</u>	<u>1 195 697</u>

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har skett i enlighet med föreningens stadgar.
Avsättningen för räkenskapsåret har skett med 0,5% på fastigheternas aktuella taxeringsvärde.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Banklån	Ränta		2023-12-31	2022-12-31
	2023-12-31	Villkorsändr.dag		
Lån SEB nr. 36495588	4,76%	2024-07-28	8 500 000	8 500 000
Lån SEB nr. 39920972	4,82%	2024-10-28	1 000 000	1 000 000
Lån SEB nr. 40774750	4,93%	2024-05-28	500 000	500 000
Lån SEB nr. 44450534	4,93%	2024-05-28	1 000 000	1 000 000
Lån SEB nr. 47349567	4,79%	2024-12-28	448 660	454 660
Summa			11 448 660	11 454 660

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 418 660 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000
Eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	inga	inga
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna avgiftsräntor	8 059	5 092
Förutbetalda hyresintäkter	186 168	21 750
Övriga interimsskulder	35 908	56 972
Summa	230 135	83 814
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter laddstationer kvartal 4, 2023	7 607	11 883
Övriga interimfordringar	-	29 080
Summa	7 607	40 963

Styrelsens underskrifter

Saltsjö-Boo, 2024-

Mats Lagerkvist
Ledamot, Ordförande

Anders Läck
Ledamot

Anders Tamm
Ledamot

Catharina Borgenstierna
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATS LAGERKVIST

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Södra Lännersta

Serienummer: 74323cfed9ad21[...]eb4d077df65d3

IP: 185.183.xxx.xxx

2024-06-17 10:16:52 UTC



ANDERS LÄCK

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Södra Lännersta

Serienummer: 0e31075a107a07[...]29061490c8edc

IP: 90.227.xxx.xxx

2024-06-17 10:44:11 UTC



Leif Anders Tamm

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Södra Lännersta

Serienummer: 90931d69be5b9e[...]cb2ee7d220243

IP: 78.68.xxx.xxx

2024-06-17 18:17:31 UTC



CATHARINA BORGENSTIERNA

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Södra Lännersta

Serienummer: b6efbe11ae3bf5[...]81343629969de

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-18 19:06:10 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fcc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2024-06-20 13:46:01 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>