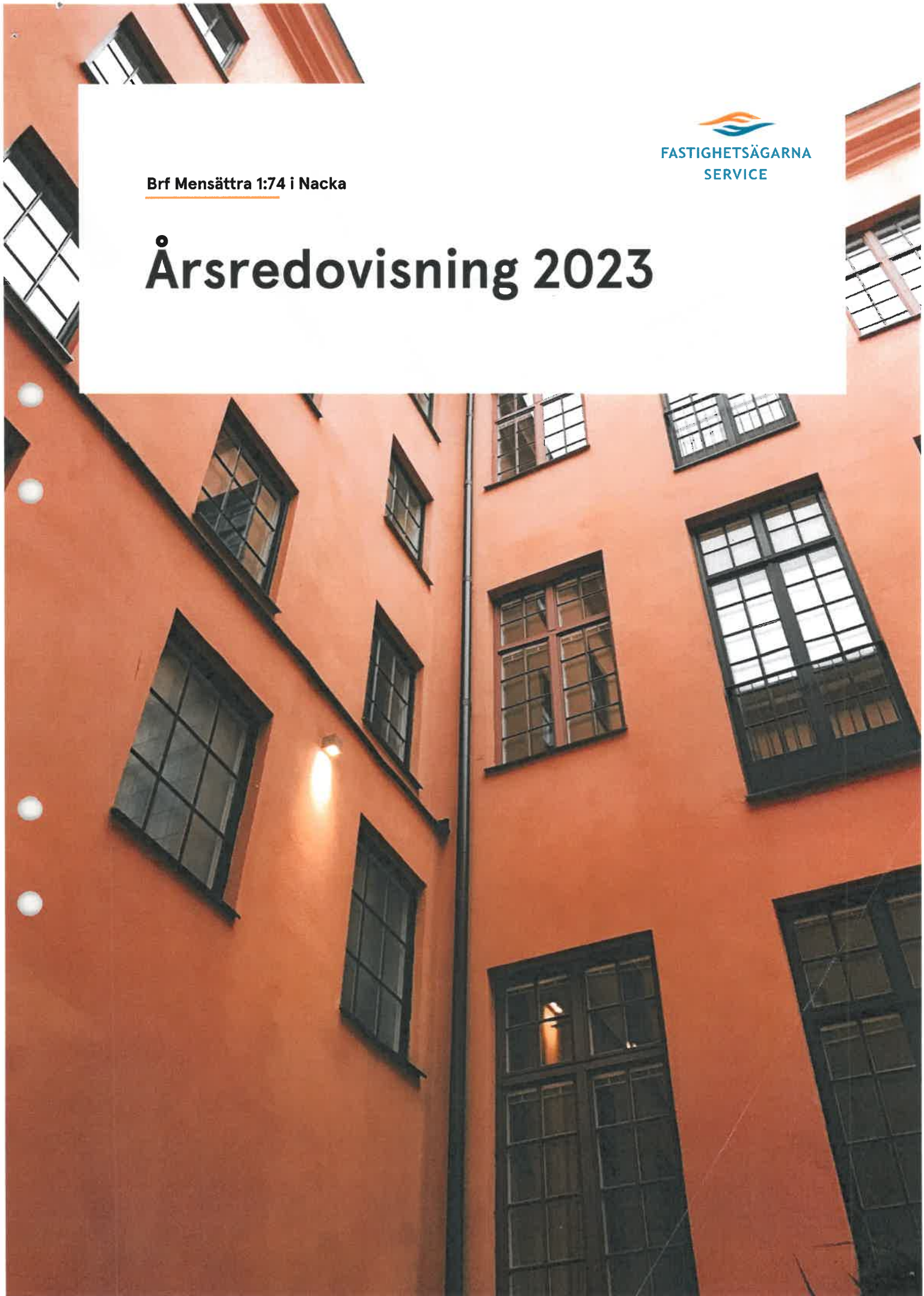




FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Mensättra 1:74 i Nacka

Årsredovisning 2023





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-27. Föreningens nuvarande Ekonomisk Plan registrerades 2020-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag, d v s en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Mensättra 1:74, Mensättra 1:75 och Mensättra 1:181 byggdes under 2019/2020 och har värdeår 2020. Fastigheternas totala yta är enligt taxeringbeskedet 5 260 kvm. Marken till fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa. Föreningen har även tecknat en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Taxeringsvärdet:

Mensättra 1:75 är 5 382 000 kr varav 2 764 000 kr avser mark och 2 618 000 kr avser byggnad
Mensättra 1:74 är 5 382 000 kr varav 2 764 000 kr avser mark och 2 618 000 kr avser byggnad
Mensättra 1:181 är 5 934 000 kr varav 3 316 000 kr avser mark och 2 618 000 kr avser byggnad.

Löpande verksamhet

Styrelsen har fört den dagliga verksamheten framåt. Detta omfattar saker som inköp av pool-dusch och andra behovsartiklar, öppning av pool, vå- och höststäd, el, vatten och sopor, trivselregler, administrering av inköp, snöröjning med mera. Styrelsen har även satt upp ett underhållsschema för gemensamma utrymmen som pool och gräsmattor samt ritning över de gemensamma ytorna. Allt material såsom protokoll, scheman med mera sparas digitalt på föreningens portal på Fastighetsägarna.

Besiktning

Besiktning av studiohus inleddes. Besiktning av parhus, studiohus och utemiljö pågår. Mycket samtal och koordinering har skett med byggbolaget.

Utbildning

Styrelsen deltog i ett introduktionsmöte hos Fastighetsägarna.

Styrelsen har haft 4 styrelsemöten under året. Vidare höll styrelsen en årsstämma för alla deltagare under våren (23-05-31), med Jonas som tillfällig ordförande. Stämman valde Jonas Regnell till ordförande. Matilda Grahn och Adam Hillbert valdes till ledamöter. Hans Arvidsson och Agnes So?derquist valdes till suppleanter och Eva Carlsson valdes till valberedning.

Styrelse 2023

Ordförande: Jonas Regnell
Ledamot: Matilda Grahn
Ledamot: Adam Hillbert
Suppleant: Agnes Bruzelius
Suppleant: Hans Arvidsson

Medlemsinformation

Fastigheten består av 9 st medlemslägenheter varav 1 st har tillkommit under året. Antal medlemmar var vid årets början 14 st och vid årets slut 15 st.

Företaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (kr)	532 260	506 916	149 625	51 000
Resultat efter fin. poster (kr)	-477 129	-461 911	-357 849	51 000
Soliditet (%)	79%	79%	79%	69%
Årsavgifter kr/kvm (kr)	1 109			
Skuldsättning kr/kvm totalyta (kr)	20 573			
Skuldsättning kr/kvm brf yta (kr)	20 573			
Räntekänslighet (%)	19%			
Energikostnad kr/kvm (kr)	195			
Sparande per kvm (kr)	366			
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	100%			

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 000 000	750 000	87 228	-394 488	-461 911	37 980 829
<i>Resultatdisposition enl föreningstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			118 188	-118 188		
Balanseras i ny räkning				-461 911	461 911	
Årets resultat					-477 129	-477 129
Belopp vid årets utgång	38 000 000	750 000	205 416	-974 587	-477 129	37 503 700

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-974 587
Årets förlust	-477 129
Totalt	-1 451 716

Behandlas så att:

- avsättning till yttre fond (0,6% av taxeringsvärde)	100 188
- i ny räkning överföres	-1 551 904
Summa	-1 451 716

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	532 260	506 916
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		532 260	506 916
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-232 901	-174 096
Övriga externa kostnader		-	-14 167
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-652 935	-652 935
Summa rörelsekostnader		-885 836	-841 198
Rörelseresultat		-353 576	-334 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 922	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 475	-127 629
Summa finansiella poster		-123 553	-127 629
Resultat efter finansiella poster		-477 129	-461 911
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-477 129	-461 911
Skatter			
Årets resultat		-477 129	-461 911

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 133 842	47 786 777
Summa materiella anläggningstillgångar		47 133 842	47 786 777
Summa anläggningstillgångar		47 133 842	47 786 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	14 081
Övriga fordringar	6	306 562	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	8 673
Summa kortfristiga fordringar		306 562	22 754
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 784	196 541
Summa kassa och bank		2 784	196 541
Summa omsättningstillgångar		309 346	219 295
SUMMA TILLGÅNGAR		47 443 188	48 006 072

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 000 000	38 000 000
Upplåtelseavgifter		750 000	750 000
Fond för yttre underhåll		205 416	87 228
Summa bundet eget kapital		38 955 416	38 837 228
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-974 587	-394 488
Årets resultat		-477 129	-461 911
Summa fritt eget kapital		-1 451 716	-856 399
Summa eget kapital		37 503 700	37 980 829
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	9 975 000
Summa långfristiga skulder		-	9 975 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 875 000	-
Leverantörsskulder		11 836	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	52 652	50 243
Summa kortfristiga skulder		9 939 488	50 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 443 188	48 006 072

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-353 576	-334 282
Avskrivningar	652 935	652 935
Erlagd ränta och ränteintäkter	-123 553	-127 629
	<u>175 806</u>	<u>191 024</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 806	191 024
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	14 081	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	8 326	-374
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	11 836	
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	2 409	-14 981
	<u>212 458</u>	<u>175 669</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 458	175 669
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	112 458	75 669
Likvida medel vid årets början	196 541	120 872
Likvida medel vid årets slut	308 999	196 541

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag(K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Stomme och gund	1%	(1%)
Stomompletteringar/inneerväggar	2%	(2%)
Värme, sanitet	2%	(2%)
El	2,50%	(2,50%)
Inre ytskick och vitvaror	6,67%	(6,67%)
Fasad	2%	(2%)
Fönster	2%	(2%)
köksinredning	3,33%	(3,33%)
Yttertak	2,50%	(2,50%)
Ventilation	4%	(4%)
Restpost	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. Från och med 2019 bokföres avsättningar av fonden först efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då bokföringen skett på innevarande år.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	532 260	506 916
Summa	532 260	506 916

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Trädgårdsskötsel	4 875	-
Snöröjning	21 625	-
El	11 582	13 586
Vatten	81 944	84 766
Sophämtning	6 142	-
Försäkringspremie	35 729	25 645
Övriga fastighetskostnader	10 693	50 099
Förvaltningsarvode ekonomi	38 524	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 500	-

Övriga externa tjänster	14 287	-
	<u>232 901</u>	<u>174 096</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>232 901</u>	<u>174 096</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultarvode	-	14 167
Summa	<u>-</u>	<u>14 167</u>

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	30 275 000	30 275 000
-Mark	18 600 000	18 600 000
	<u>48 875 000</u>	<u>48 875 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 088 223	-435 288
-Årets avskrivning enligt plan	-652 935	-652 935
	<u>-1 741 158</u>	<u>-1 088 223</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>47 133 842</u>	<u>47 786 777</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 854 000	7 854 000
Mark	8 844 000	8 844 000
	<u>16 698 000</u>	<u>16 698 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	2023	2022
Avräkningskonto Fastig-S	306 215	-
Skettekonto	347	-
Summa	<u>306 562</u>	<u>-</u>

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
Danske Bank	2024-06-30	1,27%	9 875 000		9 975 000
			9 875 000		9 975 000
Varav långfristig del			-		9 975 000
Varav kortfristig del			9 875 000		-
			9 875 000		9 975 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna driftskostnader	12 342	8 000
Förutbetalda hyror och årsavgifter	40 311	42 243
Summa	52 653	50 243

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2023	2022
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 125 000	10 105 000
Summa ställda säkerheter	10 125 000	10 105 000

Not 10 Eventualförpliktelser

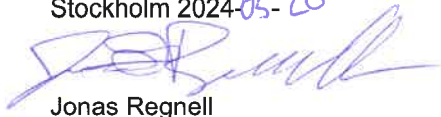
	2023	2022
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024-05-20



Jonas Regnell

Matilda Grahn



Adam Hillbert

