



Årsredovisning 2023



Brf Anstaltshöjden

Org nr 769631-0544

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Anstaltshöjden, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 mars 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 april 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Venngarn 1:78 i Sigtuna kommun den 13 april 2016. Den totala boytan uppgår till 1 091 kvm fördelat på 28 lägenheter. Byggnadsåret är 1950. En omfattande renovering färdigställdes 2016.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarn samfällighetsförening. Gemensamheten omfattar... **SKRIV**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Värdeåret är 2016. År 2032 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 21 190 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 600 000 kr och markvärdet 2 590 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 014 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med 60 000 kr 2023 enligt underhållsplan..

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte-och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Malin Önnerstedt, ordförande Ylva Berglund Tommy Ramström Therese Johansson
-----------	--

Suppleant:	Christer Ängelöv Helena Nygren
------------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Per-Erik Jansson
Matfors Redovisningsbyrå AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjad projektering för installation av bergvärme, offerter, låneansökan etc. Själva projektet startade 4 december 2023 och beräknas slutföras slutet av februari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 30 (31) medlemmar. Under året har två (tre) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 366	1 218	952	849
Resultat efter finansiella poster	-494	24	-363	-464
Soliditet (%)	67,4	68,5	68,1	68,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 014	892	654	563
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 181	13 315	13 449	13 532
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 181	13 315	13 449	13 532
Sparande per kvm (kr/kvm)	-123	390	-2	-75
Räntekänslighet (%)	13,0	14,9	20,6	24,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	529	220	487	409
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,8	79,4	74,6	72,1

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 114 250	267 036	-2 335 490	23 860	32 069 656
Disposition av föregående års resultat:		60 000	-36 140	-23 860	0
Årets resultat				-494 351	-494 351
Belopp vid årets utgång	34 114 250	327 036	-2 371 630	-494 351	31 575 305

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 371 630
årets förlust	-494 351
	-2 865 981

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 000
i ny räkning överföres	-2 925 981
	-2 865 981

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 366 427	1 218 128
Övriga rörelseintäkter	3	19 076	6 501
Summa rörelseintäkter		1 385 503	1 224 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-812 801	-520 222
Övriga externa kostnader	5	-56 947	-77 162
Avskrivningar		-360 453	-360 453
Summa rörelsekostnader		-1 230 202	-957 837
Rörelseresultat		155 301	266 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 925	-242 932
Summa finansiella poster		-649 652	-242 932
Resultat efter finansiella poster		-494 351	23 860
Årets resultat		-494 351	23 860

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 092 875	46 453 328
Pågående nyanläggningar		641 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 733 875	46 453 328
Summa anläggningstillgångar		46 733 875	46 453 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-4 444	3 195
Övriga fordringar	8	133 915	320 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 510	44 519
Summa kortfristiga fordringar		146 981	367 766
Summa omsättningstillgångar		146 981	367 766
SUMMA TILLGÅNGAR		46 880 856	46 821 094

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 114 250	34 114 250
Fond för yttre underhåll		327 036	267 036
Summa bundet eget kapital		34 441 286	34 381 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 371 630	-2 335 490
Årets resultat		-494 351	23 860
Summa fritt eget kapital		-2 865 981	-2 311 630
Summa eget kapital		31 575 305	32 069 656
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 380 321	14 526 485
Leverantörsskulder		519 389	64 928
Övriga skulder		1 180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	404 661	160 025
Summa kortfristiga skulder		15 305 551	14 751 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 880 856	46 821 094

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-494 350	23 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		360 453	360 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-133 897	384 313
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		27 943	20 150
Förändring av kortfristiga skulder		700 276	-145 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten		594 322	258 561
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-641 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-641 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-146 164	-146 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 164	-146 164
Årets kassaflöde		-192 842	112 397
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		320 051	207 654
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		127 209	320 051

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter	1 106 025	972 727
Samfällighetsavgift	165 201	165 201
P-plats och garage	95 200	80 200
	1 366 426	1 218 128

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	4 900	98
Avgift andrahandsupplåtelse	7 500	6 402
Elprisstöd	6 676	0
	19 076	6 500

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Kostnader i samband med städdagar	311	256
Städkostnader	60 000	65 000
Snöröjning/sandning	1 500	6 938
Gemensamhetsanläggning	83 852	70 963
Reparationer	11 967	22 458
Planerat underhåll	0	40 781
Fastighetsel	63 689	58 130
Uppvärmning	437 101	34 606
Vatten och avlopp	76 056	147 817
Avfallshantering	51 020	49 060
Försäkringskostnader	27 306	24 213
	812 802	520 222

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	5 775	5 125
Ekonomisk förvaltning	40 500	41 751
Bankkostnader	-1 200	1 091
Underhållsplan	10 118	29 135
Övriga poster	1 754	60
	56 947	77 162

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 875 060	48 875 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 875 060	48 875 060
Ingående avskrivningar	-2 421 732	-2 061 279
Årets avskrivningar	-360 453	-360 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 782 185	-2 421 732
Utgående redovisat värde	46 092 875	46 453 328

Not 7 Pågående arbete

	2023-12-31	2022-12-31
		0
Bergvärme	641 000	0
	641 000	0

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 705	0
Klientkonto hos förvaltare	127 210	320 052
	133 915	320 052

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	10 906	10 125
Fastighetsförsäkring	6 604	7 493
Samfällighetsavgift	0	18 714
Vatten och avlopp	0	8 188
	17 510	44 520

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank, 2857469502	4,997	2024-02-28	7 446 500	7 446 500
Swedbank, 2857469510	5,049	2024-01-28	6 933 821	7 079 985
			14 380 321	14 526 485
Kortfristig del av långfristig skuld			14 380 321	14 526 485

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 14 380 321 kr

Årlig amortering långfristiga lån som ingår i ovan belopp: 146 164 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	96 348	57 773
Revision	5 600	5 200
Fastighetsel	4 914	13 922
Fjärrvärme	126 694	30 767
Vatten- och avlopp	40 049	0
Förutbetalda avgifter och hyror	109 343	52 363
Samfällighet	21 714	0
	404 662	160 025

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 893 000	14 893 000
	14 893 000	14 893 000

Sigtuna-

Malin Önnerstedt
Ordförande

Tommy Ramström

Therese Johansson

Ylva Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats

Per-Erik Jansson
Revisor
Matfors Redovisningsbyrå AB