

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A

702001-5595

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Skaftet 2 i Enskede.

Föreningen är en äkta förening (privatbostadsförening) och består av 17 lägenheter och 2 hyreslokaler. Marken innehas med tomträtt. Avgälden är för närvarande 16 950 kr per kvartal. Avtalet löper ut i juni 2026. Bostadsföreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen hade den 1/1-2023 25 medlemmar och den 31/12-2023 25 medlemmar.

Föreningen har ett förbrukat eget kapital men föreningens fastighet har ett marknadsvärde som vida överstiger det bokförda värdet. Styrelsen anser därför att det inte föreligger någon risk för föreningens ekonomi och ställning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Lena De Wall (Sarah Jelvefors 1/1 - 26/4 2023)

Kassör: Hanna Lind

Sekreterare: Fritjof Thalín (Jakob Malmlof 1/1 - 26/4 2023)

Ledamot: Carina Bernström (Helena Lorentzon 1/1 - 26/4 2023)

Ledamot: Carl-Adam Lindström Hjelmar (Bo Daniels 1/1 - 26/4 2023)

Suppleant: Monica Pettersson

Valberedningen består av Ida Östlund och Sarah Jelvefors.

En extrastämma för beslut om friköp av mark eller fortsatt tomträttsavgäld hölls den 22/3 2023.

Årsstämma hölls den 26/4 2023.

Under 2023 har styrelsen haft 13 protokollförda möten.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisor är Conny Sundin och internrevisor Jakob Malmlof.

Vår och höststädning har genomförts.

Försäljningar under 2023:

Nynäsvägen 328:4

Säljare: Johan Holmdahl

Köpare: Amanda Lundström

Föreningen har via extrastämma beslutat att fortsätta med tomträtt tills vidare.

Byte av värmekälla är genomförd. Huset värms nu med bergvärme.

Konvertering till gemensamt tappvarmvatten är genomförd.

Grund Service Rör AB har sagt upp sitt hyreskontrakt av lokalen. Kontraktet löper ut den 31 mars 2025.

Tre godkända andrahandsuthyrningar har pågått under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	859	745	707	675
Resultat efter finansiella poster	491	32	45	36
Soliditet (%)	1,3	-25,8	-39,0	-44,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	313	271	250	230
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 111	1 003	1 012	1 021
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 778	1 320	1 331	1 343
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	65	79	99
Räntekänslighet (%)	8,9	4,9	5,3	5,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	215	171	145
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	25,5	37,3	36,4	35,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 000	144 861	-832 726	36 122	-447 743
Disposition av föregående års resultat:			36 122	-36 122	0
Avsättning reparationsfond		37 305	-37 305		0
Årets resultat				490 940	490 940
Belopp vid årets utgång	204 000	182 166	-833 909	490 940	43 197

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-833 909
årets vinst	490 940
	-342 969

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	37 305
i ny räkning överföres	-380 274
	-342 969

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		859 019	744 517
Övriga rörelseintäkter		420 351	12 117
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 279 370	756 634
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader	4	-477 754	-475 936
Övriga externa kostnader	5	-193 653	-199 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 800	-19 346
Summa rörelsekostnader		-694 207	-694 871
Rörelseresultat		585 163	61 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 272	688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 495	-30 449
Summa finansiella poster		-94 223	-29 761
Resultat efter finansiella poster		490 940	32 002
Resultat före skatt		490 940	32 002
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	4 120
Årets resultat		490 940	36 122

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

2 612 597

665 297

Summa materiella anläggningstillgångar

2 612 597

665 297

Summa anläggningstillgångar

2 612 597

665 297

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

0

10 935

Övriga fordringar

64

12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 469

40 171

Summa kortfristiga fordringar

24 533

51 118

Kassa och bank

Kassa och bank

618 833

1 020 021

Summa kassa och bank

618 833

1 020 021

Summa omsättningstillgångar

643 366

1 071 139

SUMMA TILLGÅNGAR

3 255 963

1 736 436

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

204 000

204 000

Fond för yttre underhåll

182 166

144 861

Summa bundet eget kapital

386 166

348 861

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-833 909

-832 726

Årets resultat

490 940

36 122

Summa fritt eget kapital

-342 969

-796 604

Summa eget kapital

43 197

-447 743

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8, 9

0

457 187

Övriga skulder

10

100 000

100 000

Summa långfristiga skulder

100 000

557 187

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 894 188

918 188

Leverantörsskulder

81 726

105 645

Skatteskulder

2 135

1 125

Övriga skulder

0

415 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

134 717

187 034

Summa kortfristiga skulder

3 112 766

1 626 992

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 255 963

1 736 436

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	490 940	32 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22 800	19 346
Betald skatt	-52	-242

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

513 688 51 106

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	10 935	8 857
Förändring av kortfristiga fordringar	15 702	-1 128
Förändring av leverantörsskulder	-23 919	18 505
Förändring av kortfristiga skulder	-51 306	43 291

Kassaflöde från den löpande verksamheten

465 100 120 631

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	1 518 813	-12 000
--------------	-----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 518 813 -12 000

Årets kassaflöde

1 983 913 108 631

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 020 021	496 390
Likvida medel vid årets slut	3 003 934	605 021

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.

Bristande jämförbarhet

Kostnader som ingår i bostadsrättsavgiften är i år särredovisade i Not 3.
För jämförbarhet med föregående år se Not 4 och 5.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Medlemsavgifter	318 326	274 060
P-platser/garage	45 544	44 499
Städavgift	500	14 117
Kollektiv bostadsförsäkring	8 160	8 160
Lokalhyra	473 410	412 416
Pantsätt/Försäljningsavgift	13 078	3 382
Erhållna bidrag	420 351	0
	1 279 369	756 634

Not 3 Kostnader som ingår i bostadsrättsavgiften

	2023	2022
Vatten	80 522	
Värme	134 651	
Försäkring	8 160	
Bredband	35 347	
	258 680	

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2023	2022
El	76 878	39 622
Vatten och avlopp		70 722
Olja		220 264
Pellets o sotning panna	0	4 210
Trappstädning	21 340	19 938
Sophämtning	20 536	17 178
Reparation och underhåll	86 772	53 410
Företagsförsäkringar	57 055	50 592
	262 581	475 936

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	48 463	47 633
Tomträtt	67 800	67 800
Redovisningstjänster	25 000	25 000
Förbrukningsmaterial	1 465	5 554
Bredband		34 172
Bankkostnader	1 300	1 200
Övriga förvaltningskostnader	1 174	14 230
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 580	0
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	4 525	4 000
	154 307	199 589

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	967 290	967 290
Inköp	1 970 100	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 937 390	967 290
Ingående avskrivningar	-301 993	-282 647
Årets avskrivningar	-22 800	-19 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-324 793	-301 993
Utgående redovisat värde	2 612 597	665 297
Taxeringsvärden byggnader	12 435 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	9 928 000	9 600 000
	22 363 000	20 200 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank lån 285 263 242-7	0	0	0	469 187
Swedbank lån 285 263 244-3	5,337	2024-02-28	469 188	469 188
Swedbank lån 285 879 418-9	5,389	2024-04-28	425 000	437 000
Swedbank lån 295 553 405-8	5,059	2024-03-28	2 000 000	0
			2 894 188	1 375 375
Kortfristig del av långfristig skuld			2 894 188	918 188

I samband med villkorsändringsdag äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 897 188	1 739 000
	2 897 188	1 739 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning efter fem år	100 000	100 000
Skulder som förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	0	469 187
	100 000	569 187

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition hyresgäst	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	127 508	150 316
Upplupna fastighetskostnader	7 210	31 941
	134 718	182 257

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena De Wall
Ordförande

Fritjof Thalin

Carina Bernström

Carl-Adam Lindström Hjelm

Hanna Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conny Sundin
Revisor

Jakob Mamlöf
Internrevisor