

BRF NYBERGSTVÅAN

Org nr 713200-0642

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Brf Nybergstväan, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023, föreningens 68:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1163.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 72 bostadsrätter med en total boyta av 4 123 kvm. Dessutom finns 49 st. parkeringsplatser, 19 st. garageplatser och 6 st. lokaler för näringsverksamhet.

Lägenhetsfördelning:

- 17 st. 1 rum och kök
- 36 st. 2 rum och kök
- 16 st. 3 rum och kök
- 3 st. 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg och Partner AB och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>		<i>Löptid t.o.m.</i>
El-service	4001	70	Tills vidare
Elias Livs	4002	135	Tills vidare
Frisörsalong	4003	90	Tills vidare
Förråd/Lagerlokal	4004	17	Tills vidare Peter Wiberg, aviseras på lgh 1043
Bilskola	4005	63	Tills vidare
Lager och kontor	4007	150	Tills vidare

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 86 (87) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem (sex) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Per-Åke Karlsson	Ledamot	Ordförande
Lena Adolfsson	Ledamot	
Conny Bonet	Ledamot	
Maria Norrlin	Suppleant	
Marie Tammerfors	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit tio (nio) protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 186.063 kr (153.123 kr) (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg och Partner AB.

Revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB	ordinarie
Bo Kilman, från föreningen	ordinarie
Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning AB	suppleant
Peter Wiberg, från föreningen	suppleant

Valberedning

Hans Löfkvist Sammankallande
Peter Wiberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-30

Verksamhet under året som gått 2023

Föreningen har 2023 byggt om tidigare lokal till en ny lokal och en ny lägenhet
Löpande underhåll av fastigheten har utförts
Reparation av vattenskada i 2 lägenheter.

Verksamhet under det kommande året 2024

Stampsolning skall ske. Gräva bort gräs under ny balkong och ersätta med singel. Lägga om plattor utanför körskolan. Slutbesiktning av lokal och lägenhet. Övrigt fastighetsunderhåll.

Utveckling av årsavgifter

2023	Hyreshöjning på 10%
2022	Hyreshöjning på 5%
2020	Oförändrad avgift
2019	Oförändrad avgift
2018	Oförändrad avgift
2017	Oförändrad avgift
2016	Oförändrad avgift, extra tillägg för de som har nya balkonger
2015	Oförändrad avgift
2014	Oförändrad avgift
2013	Oförändrad avgift
2012	Oförändrad avgift

Fastighetsavgift/skatt 2023

Underlag för bostäder är 0,3% på 38.136.024 (36.456.048) samt 1,0% av 3.623.000 (3.373.000) för lokalerna. Skatten beräknas till 150.638 kr för 2023. Vilket är uppdelat på 114.408 på lägenheterna, 1.589/lägenhet. För lokalerna är fastighetsskatten 36.230

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med EKAD Redovisning AB.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 011	3 492	3 338	3 312	3 312
Rörelseresultat, tkr	-2 423	-44	4	440	255
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 667	-196	-129	273	84
Balansomslutning, tkr	29 760	30 154	31 235	31 182	31 192
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 506	6 648	6 533	6 875	6 988
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	749	682	641	641	641
Lån per kvm bostadsyta kr	3 074	2 583	2 675	2 767	3 862
Genomsnittlig skuldränta %	2,27	1,49	1,28	1,51	1,50
Fastighetens belåningsgrad %	47	39	41	40	41

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Regelverk redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Föreningen har valt att from 2014 tillämpa BFNAR 2012:1 (K3).

Not 12

Förening i eget kapital

	Bundet eget kapital			
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	171 500	15 467 911	0	3 244 766
Disposition av årets resultat enligt beslut på årets föreningsstämma:				
Överföring till fritt eget kapital uppskrivning		-119 616		119 616
Överföring av f.g. års resultat				-196 428
Årets resultat				-2 677 036
Belopp vid året utgång 2023-12-31	171 500	15 348 295	0	490 918

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Balanserat resultat	kr	3 157 954
Årets resultat	kr	-2 667 036
	kr	<u>490 918</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

i ny räkning överföres	kr	<u>490 918</u>
	kr	490 918

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING	Tilläggsupplysningar		
	Not 1		
Kr			
		2023	2022
Intäkter			
Årsavgifter		3 087 453	2 812 398
Hysesintäkter	Not 2	633 032	640 859
Övriga intäkter	Not 3	290 500	38 644
Summa intäkter		4 010 985	3 491 901
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 4	-624 012	-539 155
Underhåll (planerat)	Not 5	-2 829 650	-230 748
Driftskostnader	Not 6	-1 592 118	-1 471 332
Förvaltningskostnader	Not 7	-383 234	-345 793
Övriga omkostnader	Not 8	-136 731	-121 413
Fastighetsavgift/skatt		-150 638	-145 598
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 716 383	-2 854 039
Avskrivningar enligt plan	Not 9, 10	-717 993	-681 601
Förlust avyttring byggnader		0	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		-2 423 391	-43 739
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		12 984	730
Räntekostnader för fastighetslån		-256 197	-153 419
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-432	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-243 645	-152 689
ÅRETS RESULTAT		-2 667 036	-196 428

Årets resultat har i år belastats med avskrivningar på uppskrivet belopp om 119 616 kr.

BALANSRÄKNING	Tilläggsupplysningar	
	Not 1	
	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 26 823 894	27 409 503
Inventarier	Not 10 1 287 905	1 420 286
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	28 111 799	28 829 789
Summa anläggningstillgångar	28 111 799	28 829 789
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	0	0
Kundfordringar fakturering	0	45 507
Skattefordran	-245	7 555
Fordran byggleverantörer	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 69 839	55 223
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	69 594	108 285
<i>Kassa och bank</i>	1 578 354	1 215 010
Summa omsättningstillgångar	1 647 948	1 323 295
SUMMA TILLGÅNGAR	29 759 747	30 153 084

BALANSRÄKNING	Tilläggsupplysningar		
	Not 1		
	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital	171 500	171 500	
Uppskrivningsfond	15 472 911	15 472 911	
Föreningens fond för yttre underhåll	0	0	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>15 644 411</i>	<i>15 644 411</i>	
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat	3 048 339	3 244 767	
Årets resultat	-2 667 036	-196 428	
<i>Summa ansamlat resultat</i>	<i>381 303</i>	<i>3 048 339</i>	
Summa eget kapital	16 025 714	18 692 750	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	Not 13	9 422 846	9 566 604
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 422 846</i>	<i>9 566 604</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	3 252 989	1 082 989
Leverantörsskulder		306 770	174 981
Skatteskuld		34 509	16 264
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	84 000	43 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	632 919	576 379
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>4 311 187</i>	<i>1 893 730</i>
Summa skulder		13 734 033	11 460 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 759 747	30 153 084

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	-2 423 392	-43 739
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar + avyttring	717 993	681 601
	-1 705 399	637 862
Erhållen ränta	731	731
Erlagd ränta m.m.	-153 419	-153 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 858 087	485 174
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	38 691	16 231
Ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)	156 498	-505 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-1 662 898	-4 504
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	0	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-473 758	-380 008
Nya lån	2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 026 242	-380 008
Årets kassaflöde	363 344	-384 512
Bankmedel vid årets början	1 215 010	1 599 522
Bankmedel vid årets slut	1 578 354	1 215 010
	363 344	-384 512

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014.

2023 har avskrivningar gjorts med ca 1,48% (1,53) av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2
Installationer	10
Säkerhetsdörrar	4
Balkonger	1
Tvättstuga	10
Ventilationssystem	10

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 3 275 938 kr.

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Uppskattning och bedömning

Fastighetsförvaltning

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

Uppskjuten skatt

Föreningen gör bedömningen att inget skattemässigt överskott som överstiger historiska skattemässiga underskott kommer att uppkomma under överskådlig tid varför ingen latent skattefordran har bokförts.

Fastighetslån

Föreningen gör bedömningen att fastighetslånen ska ses som långfristiga trots att samtliga lån förfaller inom fem år. Föreningen avser att förlänga samtliga lån samt att banken även kommer att bevilja fortsatt finansiering.

Not 2	Hysesintäkter	2023	2022
	Lokaler	382 333	385 890
	Garage och parkeringsplatser	250 699	254 969
		<u>633 032</u>	<u>640 859</u>
Not 3	Ovriga intäkter		
	Överlåtelseavgifter	6 570	4 820
	Pantsättningsavgifter	0	1 920
	Försäkringsersättning	220 601	10 333
	Diverse intäkter	63 329	21 571
		<u>290 500</u>	<u>38 644</u>
Not 4	Reparationer (löpande underhåll)		
	Energideklaration	0	0
	Underhåll fastighet	-535 459	-367 759
	Underhåll tvättutrymmen	-6 583	-21 491
	Underhåll yttre miljön samt snöröjning	-81 970	-149 905
		<u>-624 012</u>	<u>-539 155</u>
Not 5	Underhåll (planerat)		
	Ombyggnad till lokal/lägenhet	-2 829 650	0
		<u>-2 829 650</u>	<u>0</u>
Not 6	Driftskostnader		
	El	-125 237	-151 494
	Uppvärmning	-716 038	-608 142
	Hyseskostnad maskiner	0	0
	Vatten	-212 176	-182 101
	Serviceavgift TV-nät	-8 152	-7 441
	Bredband	-92 016	-85 536
	Renhållning och städning	-438 499	-436 618
		<u>-1 592 118</u>	<u>-1 471 332</u>
Not 7	Förvaltningskostnader		
	Administrativ förvaltning	-172 818	-171 502
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	-24 353	-21 168
	Arvode & möteskostnader	-142 401	-134 506
	Soc. avg. Arvode & möteskostnader	-43 662	-18 617
		<u>-383 234</u>	<u>-345 793</u>

Not 8	Övriga omkostnader	2023	2022
	Advokatkostnader	0	-13 800
	Föreningsavgifter SBC	-7 000	-6 900
	Internetkostnader (Ny hemsida)	-1 248	-7 485
	Fastighetsförsäkring	-82 892	-76 141
	Övriga omkostnader	-45 591	-17 087
		-136 731	-121 413
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2023-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	21 149 934	21 149 934
	Årets utrangering	0	0
	Årets anskaffningsvärde	0	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	21 149 934	21 149 934
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-9 444 835	-9 568 134
	Korr avskrivning	0	469 859
	Årets avskrivningar enligt plan	-465 996	-346 560
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-9 910 831	-9 444 835
	<i>Ingående uppskrivningar</i>	3 708 407	3 828 023
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-119 616	-119 616
	<i>Utgående ackumulerade uppskrivningar</i>	3 588 791	3 708 407
	Bokfört värde byggnad	14 827 894	15 413 506
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	351 112	351 112
	<i>Uppskrivning</i>	11 644 888	11 644 888
	Bokfört värde mark	11 996 000	11 996 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 199 000	33 949 000
	Taxeringsvärde mark	22 024 000	15 824 000
	<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
	Bostäder	61 600 000	46 400 000
	Lokaler	3 623 000	3 373 000
Not 10	Inventarier, Installationer & Tvättstuga		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	2 338 091	2 338 091
	Årets inköp	0	0
	Årets utrangering	-248 548	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	2 338 091	2 338 091
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-917 805	-702 380
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 675	-215 425
	Årets återförda avskrivningar	139 294	0
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-1 050 186	-917 805
	Bokfört värde inventarier	1 287 905	1 420 286

	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	28 883	25 115
Upplupna försäkringsintäkter	0	0
Övriga förutbet. kostnader	40 956	30 108
	69 839	55 223

Not 12 Eget kapital
Se sid 4 och sid 7

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Långfristiga skulder - Fastighetslån		
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	0	0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	9 422 846	9 566 604
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	3 252 989	1 082 989

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2022-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2023 enligt låneavtal	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 19528553 1,04%	400 000	2022-02-28	2024-02-28	20 000	380 000
SEB 19528588 2,23%	1 100 000	2023-03-28	2024-03-28	20 000	1 080 000
SEB 32335772 3,65 %	705 000	2023-06-28	2024-06-28	100 000	605 000
SEB 34199604 1,61 %	702 981	2019-10-28	2023-01-28	20 000	682 981
SW 2857017327 0,97%	3 439 972	2020-11-25	2025-11-25	80 004	3 359 968
SW 2857398107 1,08%	3 466 640	2022-03-25	2026-03-25	80 004	3 386 636
SW 2857455022 2,38%	835 000	2023-03-25	2025-03-25	60 000	775 000
SW 2955236464 4,50%	2 500 000	2025-02-25	2025-02-25	93 750	2 406 250
	10 649 593			473 758	12 675 835

Lånet på 2.500.000:- togs 2023 och ingår inte i summan

* I samband med att ett lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet.

	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Momsskuld	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	3 117
Deposition på lokal	84 000	40 000
	<u>84 000</u>	<u>43 117</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna styrelsearvoden	122 326	116 404
Upplupna styrelsearvoden soc.avg	37 939	24 623
Upplupna räntor	3 900	6 140
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	307 444	290 293
Revisionskostnader	18 500	18 500
Övriga poster	142 810	131 500
	<u>632 919</u>	<u>587 460</u>
Not 16 Skulder för vilka säkerheter ställts		
	2023-12-31	2022-12-31
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	12 675 835	10 649 593
Säkerhet: Fastighetsinteckning		13 421 000
Inteckningar i eget förvar		123 000
Not 17 Ansvarförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter:

Järfälla 2024-04-08

Per-Åke Karlsson
Ordförande

Lena Adolfsson

Conny Bonet

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Bo Kilman
Från föreningen