

Årsredovisning för Brf Nacka Kvarndammen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-12
12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nacka Kvamdammen 2 registrerades 2019.10.22. Föreningen är ett privat-bostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tids begränsning. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registerades 2020.11.30 och nuvarande stadgar 2019.10.22. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el till de boende. Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen äger fastigheten Nacka Björknäs 1:547 med gatuadress Hjortängsvägen 2 i Nacka kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2020 och stod klara för inflytt under mars 2021. Byggnaden består av 16 lägenheter i flerbostadshus med 3 våningar samt två förrådsbyggnader.

		kvm
1 rum och kök	8 st	280
2 rum och kök	8 st	590
Total bostadsarea uppgår till:		870
Total tomtarea uppgår till:		1 509

Byggnadernas uppvärmning sker med bergvärmepump med vattenburen golvvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsen

För tiden 2023.01.01 - 2023.06.14

Renatas Mockus	Ledamot
Christoffer Enquist	Ledamot
Agnes Ros	Ledamot
Joakim Lundholm	Ledamot
Martin Settergren	Suppleant
Anna-Lena Thomason	Suppleant

För tiden 2023.06.14 - 2023.12.31

Renatas Mockus	Ledamot
Christoffer Enquist	Ledamot
Joakim Lundholm	Ledamot
Agnes Roos	Suppleant
Anna-Lena Thomason	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.

Revisor

William Blomström

Valberedning

Maria Berggren

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.06.14.
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal

Elnät och elleverantör	Boo Energi
Renhållning	Nacka vatten och avfall
Vatten och avlopp	Nacka vatten och avfall
Hissar	Nacka hiss
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	Mediator AB
Försäkring	If Skadeförsäkring
Serviceavtal på värmepump	Turex Rör

Medlemsinformation

Under året har 3 st överlåtelser skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st, under året har 2 st medlemmar tillkommit och 2 st medlemmar har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 23 st.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgifter bostäder höjdes med 46% från 1 december 2022. Från 1 januari 2024 höjs årsavgifter bostäder med 14%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under året

Föreningen har fått bygglov för 4 nya p-platser. Det finns i dagsläge totalt 15 p-platser. Samtliga 15 p-platser är uthyrda från och med april 2024.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen fortsätter att spara pengar för föreningen skall med att själva utföra olika tjänster som: Snöröjning, hissreparation, reparation av värmepump.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	970	970	664
Årsavgift (kr/kvm)	1 048		
Nettoomsättning (tkr)	981	751	435
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-209	-293	-85
Balansomslutning (tkr)	58 608	58 954	59 217
Soliditet	84%	84%	84%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	10 534	10 642	10 750
Skuldsättning (kr/kvm)	10 534		
Sparande (kr/kvm)	177		
Energikostnad (kr/kvm)	360		
Energikostnad netto (kr/kvm)	282		
Årsavgifternas del av total intäkt	88%		
Räntekänslighet	10,9%	15,4%	
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	10,0%		

Förklaring flerårsöversikt

Föreningen redovisar två nyckeltal för årsavgifter per kvm. Årsavgift per 31.12 visar årsavgifter bostäder för december månad genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift kr/km motsvarar redovisade årsavgifter för året, bostäder och el genom yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad netto avser energikostnad med avdrag för föreningens intäkt för medlemmarnas hushållsel, 67 717 kr.

Räntekänslighet: En ökad räntekostnad med 1% enhet motsvarar 10,9% ökning av årsavgifter bostäder.

Räntekänslighet (inklusive tillägg): En ökad räntekostnad med 1% enhet motsvarar 10% ökning av redovisade årsavgifter, bostad och el.

För definitioner av nyckeltal, se not 1 i redovisningsprinciper

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden. Underskottet var dock lägre än förväntat, vilket beror bl. a. på elstöd som betalades ut under 2023. Föreningen visar även ett positivt kassaflöde för året. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, en höjning gjordes inför 2023 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 14% från 1 januari 2024. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av fastigheten Nacka Björknäs 1:547 i Nacka kommun skedde genom att först förvärva samtliga aktier i Boo Hjortängen 2 AB. Därefter flyttades fastigheten över i föreningens ägo. Genom denna överföring av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell försäljning av fastigheten. Underlaget för den latent skatteskulden är beräknad till ca 37 900 000 kr.

Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2023 var procentsatsen 20,6%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 815 000	0	-84 951	-293 537
Disposition av 2022 års resultat		26 100	-319 637	293 537
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-208 715
Belopp vid årets utgång	49 815 000	26 100	-404 588	-208 715

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-404 588
Årets resultat	<u>-208 715</u>
	-613 303

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	27 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	
Till balanserat resultat överföres	<u>-640 303</u>
	-613 303

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	980 689	750 729
Övriga rörelseintäkter		51 018	925
Summa rörelseintäkter		1 031 707	751 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-359 339	-390 937
Övriga externa kostnader	4	-89 965	-122 488
Avskrivningar	5	-357 270	-357 270
Summa rörelsekostnader		-806 574	-870 695
Rörelseresultat		225 133	-119 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter		101	10
Räntekostnader		-433 949	-174 506
Summa finansiella poster		-433 848	-174 496
Resultat efter finansiella poster		-208 715	-293 537
Årets resultat		-208 715	-293 537

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	58 321 825	58 679 095
Summa materiella anläggningstillgångar		58 321 825	58 679 095
Summa anläggningstillgångar		58 321 825	58 679 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	105 482	48 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 761	25 519
Summa kortfristiga fordringar		142 243	73 995
Kassa och bank			
Kassa och bank		143 897	200 961
Summa kassa och bank		143 897	200 961
Summa omsättningstillgångar		286 140	274 956
SUMMA TILLGÅNGAR		58 607 965	58 954 051

BALANSRÄKNING, FORTS

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		45 200 000	45 200 000
Upplåtelseavgifter		4 615 000	4 615 000
Fond för yttre underhåll		26 100	0
Summa bundet eget kapital		49 841 100	49 815 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-404 588	-84 951
Årets resultat		-208 715	-293 537
Summa fritt eget kapital		-613 303	-378 488
Summa eget kapital		49 227 797	49 436 512
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	8, 9	9 165 000	9 259 000
Leverantörsskulder		35 520	93 745
Skatteskulder		0	27 860
Momsskuld		5 266	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	174 382	136 934
Summa kortfristiga skulder		9 380 168	9 517 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 607 965	58 954 051

Kassaflödesanalys

Bekopp i kr	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-208 715	-293 537
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	357 270	357 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	148 555	63 733

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	13 148	-5 337
Förändring av kortfristiga skulder	-43 371	124 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 332	183 042

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	0	0

Finansiella poster

Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-94 000	-94 000
Kassaflöde från finansiella poster	-94 000	-94 000

Årets kassaflöde	24 332	89 042
-------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	200 961	111 919
Likvida medel vid årets slut	225 293	200 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFAR 2023:1.

Intäkten för hushållsel redovisas för 12 månader, period november-oktober. Individuell mätning och debitering av el ingår i det obligatoriska momssystemet.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Avskrivning av byggnadens anskaffningskostnad kommer att göras linjärt på 120 år. Årsavgifter kommer inte att tas ut för att tillfulla täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

Tillämpade avskrivningar:

Byggnader: 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Redovisade årsavgifter innefattar bostad och el.

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter för bostäder, el och hyror.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta).

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el och vatten genom total yta (boyta).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el och vatten med avdrag för föreningens intäkt,

Årsavgiftens del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgift bostad.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgift bostad och el.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift bostad	843 852	600 147
Årsavgift el	67 717	47 958
Hysesintäkt, parkering	69 120	64 800
Bredband	0	37 824
Summa	980 689	750 729

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	1 620	18 961
Hissar	7 948	3 284
Reparationer	2 595	6 594
Underhåll	5 360	0
El och värme	238 774	267 837
Vatten	74 592	64 008
Sophämtning	28 450	30 253
Summa	359 339	390 937

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	33 687	28 987
Fastighetsstyning	4 176	4 220
Extern revision	0	15 625
Administrationskostnader	36 444	34 712
Övriga förvaltningskostnader	15 658	38 944
Summa	89 965	122 488

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 872 414	42 872 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	42 872 414	42 872 414
Ingående ackumulerade avskrivningar	-535 905	-178 635
Årets avskrivningar	-357 270	-357 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-893 175	-535 905
Redovisat värde vid årets slut	41 979 239	42 336 509
Varav byggnader	41 979 239	42 336 509
Varav mark	16 342 586	16 342 586
Summa	58 321 825	58 679 095

Fastighetsbeteckning: Björknäs 1:547

Taxeringsvärde:	14 000 000	14 000 000
Byggnadsvärde	7 800 000	7 800 000
Markvärde	6 200 000	6 200 000
Summa taxeringsvärde	14 000 000	14 000 000

Not 6 Övriga fordringar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Avgifter/hyror	22 222	0
Skattekonto	289	27 870
Klientmedel hos Mediator	81 396	0
Övr. kortfristiga fordringar	1 575	20 606
Summa	105 482	48 476

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetald försäkringskostnad	8 628	7 803
Elintäkter	14 151	16 673
Övr. förutbet. kostnader och upplupna intäkter	13 982	1 043
Summa	36 761	25 519

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2024.02.09	5,450%	9 165 000
Summa fastighetslån			9 165 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår.			-9 165 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
Summa kortfristiga låneskulder			9 165 000
Summa långfristiga låneskulder			0
Beräknad låneskuld 2028.12.31			8 695 000

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	9 400 000	9 400 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupen räntekostnad	70 761	43 942
Upplupen leverantörskostnad	3 543	0
Förutbetalda årsavgifter	100 078	92 992
Summa	174 382	136 934

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Nacka den

Renatas Mockus

Christoffer Enquist

Joakim Lundholm

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6.11.2024

William Blomström



Revisionsberättelse

Jag, William Blomström, är av Brf Nacka Kvarndammen 2, org.nr 769638-0083, vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2023 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov och styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm-2024-06-11





Document history

COMPLETED BY ALL:
27.06.2024 17:55

SENT BY OWNER
Helena Gustavsson · 25.06.2024 14:10

DOCUMENT ID:
ByvTmVuUR

ENVELOPE ID:
H1xpX4uLR-ByvTmVuUR

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Kvarndammen 2.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RENATAS MOCKUS renatas1984@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2024 14:36 25.06.2024 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/01) IP: 94.234.99.56
2. STIG JOAKIM LUNDHOLM joakim.lundholm@outlook.com	Signed Authenticated	26.06.2024 18:49 26.06.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/03) IP: 83.227.139.197
3. CHRISTOFFER ENQUIST christoffer.enquist@livetsgoda.se	Signed Authenticated	27.06.2024 08:32 27.06.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/06) IP: 94.234.102.207
4. WILLIAM BLOMSTRÖM blomstromwilliam@gmail.com	Signed Authenticated	27.06.2024 17:55 27.06.2024 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/06/17) IP: 150.195.198.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

