

Årsredovisning för Brf Nacka Kvarndammen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-3
4
5-6
7-10
10

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nacka Kvarndammen 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 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 2022.01.01 - 2022.06.14

Renatas Mockus	Ledamot
Martin Gilck	Ledamot
Christoffer Enquist	Suppleant

För tiden 2022.06.14 - 2022.12.31

Renatas Mockus	Ledamot
Christoffer Enquist	Ledamot
Anges Ros	Ledamot
Joakim Lundholm	Ledamot
Martin Settergren	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 2022.06.14.
Styrelsen har under året haft 11 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 2 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st, under året har 4 st medlemmar tillkommit och 3 st medlemmar har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 23 st.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelser är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 46% från den 1 december 2022.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under året

Föreningen har införskaffat: En batteridrivna häcksax för att sköta trädgården samt snöskyfflar och en sandlåda.

Utökade parkeringsplatser till 12 st.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen har sökt om bygglov för ytterligare 4-5 p-platser samt sökt tillstånd hos Nacka kommun för omplacering av sopkärl.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	751	435
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-293	-85
Balansomslutning (tkr)	58 954	59 217
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	83,9%	0
Bankskuld/lgh yta (kr/kvm)	10 642	10 750
Årsavgift bostäder (december kr/kvm)	970	664
Räntekänslighet	15,4%	

För definitioner av nyckeltal, se not 1 i redovisningsprinciper

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 2022 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	0	-84 951
Disposition av 2021 års resultat			-84 951	84 951
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-293 537
Belopp vid årets utgång	49 815 000	0	-84 951	-293 537

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-84 951
Årets resultat	-293 537
	<u>-378 488</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	26 100
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	
Till balanserat resultat överföres	-404 588
	<u>-378 488</u>

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01</i>	<i>2021-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	750 729	435 419
Övriga rörelseintäkter		925	0
Summa rörelseintäkter		751 654	435 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-390 937	-199 688
Övriga externa kostnader	4	-122 488	-65 403
Avskrivningar	5	-357 270	-178 635
Summa rörelsekostnader		-870 695	-443 726
Rörelseresultat		-119 041	-8 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10	0
Räntekostnader		-174 506	-76 644
Summa finansiella poster		-174 496	-76 644
Resultat efter finansiella poster		-293 537	-84 951
Årets resultat		-293 537	-84 951

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
	<i>1</i>		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 679 095	59 036 365
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 679 095	59 036 365
Summa anläggningstillgångar		58 679 095	59 036 365
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	48 476	61 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 519	6 670
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		73 995	68 658
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		200 961	111 919
<i>Summa kassa och bank</i>		200 961	111 919
Summa omsättningstillgångar		274 956	180 577
SUMMA TILLGÅNGAR		58 954 051	59 216 942

BALANSRÄKNING, FORTS

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
	<i>1</i>		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 200 000	45 200 000
Upplåtelseavgifter		4 615 000	4 615 000
Fond för yttre underhåll		0	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>49 815 000</u>	<u>49 815 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-84 951	0
Årets resultat		-293 537	-84 951
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-378 488</u>	<u>-84 951</u>
Summa eget kapital		49 436 512	49 730 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	<i>8, 9</i>	0	9 259 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>9 259 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	<i>8, 9</i>	9 259 000	94 000
Leverantörsskulder		93 745	57 544
Skatteskulder		27 860	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>10</i>	136 934	76 349
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 517 539</u>	<u>227 893</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 954 051	59 216 942

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Intäkten för hushållsel redovisas för 12 månader, period december-november. 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.

Principerna är oförändrade från föregående år.

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 tillfullo 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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter, hyror, elintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skuld per 31.12 x 1% / redovisade årsavgifter

Belopp anges i hela kronor (SEK).

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-01-01</i>	<i>2021-01-01</i>
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Årsavgifter	600 147	336 756
Hysesintäkt, parkering	64 800	37 920
Elintäkter	47 958	38 462
Bredband	37 824	22 281
Summa	750 729	435 419

Not 3 Driftskostnader

	<i>2022-01-01</i>	<i>2021-01-01</i>
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsskötsel	18 961	2 567
Hissar	3 284	0
Reparationer	6 594	10 023
El och värme	267 837	114 068
Vatten	64 008	64 728
Sophämtning	30 253	8 302
Summa	390 937	199 688

Not 4 Övriga externa kostnader

	<i>2022-01-01</i>	<i>2021-01-01</i>
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Försäkring	28 987	20 501
Fastighetsstyrning	4 220	3 623
Extern revision	15 625	5 000
Administrationskostnader	34 712	8 425
Övriga förvaltningskostnader	38 944	27 854
Summa	122 488	65 403

Not 5 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	42 872 414	42 872 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	42 872 414	42 872 414
Ingående ackumulerade avskrivningar	-178 635	0
Årets avskrivningar	-357 270	-178 635
Utgående ackumulerade avskrivningar	-535 905	-178 635
Redovisat värde vid årets slut	42 336 509	42 693 779
Varav byggnader	42 336 509	42 693 779
Varav mark	16 342 586	16 342 586
Summa	58 679 095	59 036 365

Fastighetsbeteckning: Björknäs 1:547

Taxeringsvärde:	14 000 000	6 965 000
Byggnadsvärde	7 800 000	0
Markvärde	6 200 000	6 965 000
Summa taxeringsvärde	14 000 000	6 965 000

Not 6 Övriga fordringar

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skattekonto	27 870	0
Elintäkter	0	11 988
Avräkning	0	50 000
Övr. kortfristiga fordringar	20 606	0
Summa	48 476	61 988

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetald försäkringskostnad	7 803	5 579
Elintäkter	16 673	0
Övr. förutbet. kostnader och upplupna intäkter	1 043	1 091
Summa	25 519	6 670

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2023.02.09	3,350%	9 259 000
Summa fastighetslån			9 259 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår.			-9 259 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
Summa kortfristiga låneskulder			9 259 000
Summa långfristiga låneskulder			0
Beräknad låneskuld 2027.12.31			8 789 000

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	9 400 000	9 400 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupen räntekostnad	43 942	16 887
Upplupen revisionskostnad	0	5 000
Förutbetalda årsavgifter	92 992	54 462
Summa	136 934	76 349

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

Agnes Ros

Joakim Lundholm

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats den

William Blomström