Årsredovisning 2023

Brf Höstdagjämning

Org nr 769632-8785

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 ombildning.

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 Bostadsrättsföreningen Höstdagjämning, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Höstdagjämning i Haninge kommun bildades den 19 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Nödesta 8:265, i Haninge kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnader består av 42 radhus och 8 friliggande hus med totalt 50 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 296 kvm.
Föreningen har markparkering i anslutning till varje hus och på gemensam yta på området.

Lägenhetsfördelning:
26 st 4 rum och kök
24 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsjour. Avtalet är löpande med en uppsägning på 3 månader.För snöröjning har föreningen avtal med Trädgård & Plogtjänst AB.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartergata med parkeringsplatser, parkområde, lekytor, gångvägar med belysning, trädgårdsförråd, servicehus för vattenmätare och bredband, sopskåp samt anläggning för dagvattenhantering samt GA2 avseende kvartersgata, parkområden, gångvägar
och servicehus el gällande park, infartsväg samt vårbruksvägen.
Uppskattade andelstal för GA1 är 50/94 delar och för GA2 50/124. Förvaltning ska ske genom en delägarförvaltning. (Nedersta alle Servicehus 1 är detsamma som GA16 och Nedersta Allé GA2 är detsamma som GA15)

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ronny Susman	(Ordförande)
	Charlotta Hägglund	
	Imran Raza	
	Anna Westerberg	
	Mikael Strid	
Suppleanter	Anne Koivumäki	
	Alexander Moroni Norin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 (7) protokollförda sammanträden.

Valberedning
Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Johanna Eriksson Wallén
	Johan Westerberg

Revisorer
Parameter Revision AB med Josef Bergerheim som huvudansvarig.

Arvoden
Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett och halvt prisbasbelopp (85 950 kr) exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2023 till ordinarie stämma 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2017.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 104 480 000kr, varav byggnadsvärdet är 76 964 000 kr och markvärdet är 27 516 000 kr. Värdeår 2018.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelse fattade beslut att Inte extra amortera med tanke på hög ränta och vill ha tillräckligt med medel på kontot. Styrelse fattade också beslut att inte binda ränta med tanke på att ränta kommer att gå ner enligt prognos.
Sstyrelse fattade beslut att höja medlemsavgift from juni med 7 % för att täcka upp de framtida räntekostnaderna. Alla hus har fått en ventilationsrengöring för en kostnad på ca 50 000 sek.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 89 (88) medlemmar. Under året har 5 (2) medlemmar tillträtt samt 4 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (1) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	3 093	2 941	2 900	2 900
Resultat efter finansiella poster	-804	-588	-141	-361
Soliditet (%)	68,95	68,86	68,80	68,45
Resultat exkl avskrivningar	763	978	1 426	1 206
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	584	555	548	548
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 938	11 061	11 155	11 353
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 938	11 061	11 155	11 353
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	185	269	228
Räntekänslighet (%)	18,73	19,92	20,37	20,73
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	69	68	56	53
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,98	99,98	100,00	100,00

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.

Resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och värme ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader vilka inte har någon likviditetspåverkan.
Föreningen planerar att höja årsavgifterna med 10 % fr om 2024-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 427 202	31 372 476	2 858 959	-3 680 996	-588 467	**130 389 174**
Disposition av föregående års resultat:			1 666 613	-2 255 080	588 467	**0**
Årets resultat					-804 472	**-804 472**
Belopp vid årets utgång	**100 427 202**	**31 372 476**	**4 525 572**	**-5 936 076**	**-804 472**	**129 584 702**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 936 076
årets förlust	-804 472
	-6 740 548

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl UH-plan	-1 666 613
i ny räkning överföres	-5 073 935
	-6 740 548

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 093 257	2 940 824
Övriga rörelseintäkter		726	661
Summa rörelseintäkter		**3 093 983**	**2 941 485**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-894 932	-1 048 970
Övriga externa kostnader	4	-105 791	-96 325
Personalkostnader	5	-105 068	-91 980
Avskrivningar		-1 567 000	-1 567 000
Summa rörelsekostnader		**-2 672 791**	**-2 804 275**
Rörelseresultat		**421 192**	**137 210**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 295	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 959	-725 677
Summa finansiella poster		**-1 225 664**	**-725 677**
Resultat efter finansiella poster		**-804 472**	**-588 467**
Årets resultat		**-804 472**	**-588 467**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	186 043 000	187 610 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**186 043 000**	**187 610 000**
Summa anläggningstillgångar		**186 043 000**	**187 610 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 643	4 474
Övriga fordringar	7	1 825 376	1 660 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 354	59 071
Summa kortfristiga fordringar		**1 892 373**	**1 723 957**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 400	9 400
Summa kassa och bank		**9 400**	**9 400**
Summa omsättningstillgångar		**1 901 773**	**1 733 357**
SUMMA TILLGÅNGAR		**187 944 773**	**189 343 357**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 799 678	131 799 678
Fond för yttre underhåll		4 525 572	2 858 959
Summa bundet eget kapital		**136 325 250**	**134 658 637**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 936 076	-3 680 996
Årets resultat		-804 472	-588 467
Summa fritt eget kapital		**-6 740 548**	**-4 269 463**
Summa eget kapital		**129 584 702**	**130 389 174**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 333 750	43 625 000
Summa långfristiga skulder		**24 333 750**	**43 625 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	33 596 500	14 951 750
Leverantörsskulder		52 737	73 888
Övriga skulder		1 121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	375 963	303 545
Summa kortfristiga skulder		**34 026 321**	**15 329 183**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**187 944 773**	**189 343 357**

Kassaflödesanalys	**2023-01-01 -2023-12-31**	**2022-01-01 -2022-12-31**
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-804 470	-588 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 567 000	1 567 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**762 530**	**978 533**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 356	-23 928
Förändring av kortfristiga skulder	52 388	54 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**781 562**	**1 009 262**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-646 500	-498 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-646 500**	**-498 250**
Årets kassaflöde	**135 062**	**511 012**
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 612 355	1 101 344
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	**1 747 417**	**1 612 356**

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
Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	**2022-01-01 -2022-12-31**
Årsavgifter	2 910 677	2 757 969
Vatten	182 580	182 855
	3 093 257	**2 940 824**

I årsavgiften ingår TV, bredband och telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	**2022-01-01 -2022-12-31**
Fastighetsskötsel	11 496	10 908
Trädgårdsskötsel	32 436	34 424
Kostnader i samband med städdagar	0	5 073
Snöröjning/sandning	34 318	28 485
Besiktningskostnader	5 074	148 974
Reparationer	123 873	124 817
Fastighetsel	18 421	20 265
Vatten och avlopp	345 576	339 991
Avfallshantering	99 523	123 706
Försäkringskostnader	61 277	54 824
Bredband	149 444	149 444
Förbrukningsinventarier	2 363	7 985
Förbrukningsmaterial	11 131	4 706
	894 932	**1 053 602**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hemsida	3 221	3 196
Porto	1 172	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 863
Revisionsarvode	31 613	19 125
Ekonomisk förvaltning	63 245	60 876
Bankkostnader	4 471	5 250
Konsultarvoden	469	0
Övriga poster	1 600	6 015
	105 791	**96 325**

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvode	78 750	67 150
Lön fastighetsskötare	1 200	2 840
Sociala avgifter	25 118	21 990
	105 068	**91 980**

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	156 661 000	156 661 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**156 661 000**	**156 661 000**
Ingående avskrivningar	-7 051 000	-5 484 000
Årets avskrivningar	-1 567 000	-1 567 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 618 000**	**-7 051 000**
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Utgående värde mark	**38 000 000**	**38 000 000**
Utgående redovisat värde	**186 043 000**	**187 610 000**
Taxeringsvärden byggnader	76 964 000	76 964 000
Taxeringsvärden mark	27 516 000	27 516 000
	104 480 000	**104 480 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	876	125
Avräkningskonto förvaltare	1 738 017	1 602 956
Övriga kortfristiga fordringar	86 483	57 331
	1 825 376	**1 660 412**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	21 354	18 569
Bredband	24 907	24 907
Ekonomisk förvaltning	16 093	15 594
	62 354	**59 070**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,87	2024-06-28	3 150 000	3 150 000
SEB	0,87	2024-06-28	11 600 000	11 600 000
SEB	4,46	2026-07-28	14 305 250	14 601 750
SEB	0,66	2024-06-28	18 200 000	18 200 000
SEB	3,50	2026-07-28	10 675 000	11 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-33 596 500	-14 951 750
			24 333 750	**43 625 000**

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.

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 646 500 kr
Lån som förfaller inom ett år: 32 950 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	23 788	18 950
Styrelsearvoden	51 088	42 263
Sociala avgifter	16 051	13 279
Revision	25 000	11 625
Fastighetsel	2 093	3 154
Avfall	0	30 038
Vatten- och avlopp	4 816	0
Övrigt	8 974	0
Förutbetalda avgifter och hyror	244 153	184 236
	375 963	**303 545**

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
	63 000 000	**63 000 000**

Stockholm

Ronny Susman

Charlotta Hägglund

Imran Raza

Mikael Strid

Anna Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim
Revisor