

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-03-21.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Fjärdlång 1.

Inflyttning har skett under sommaren 2022.

Fastigheten består av 19 småhus, total BOA c:a 2 687 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2024.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 111 740 000 kr.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet

(2023-01-01) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Händelser under verksamhetsåret

Under året har bostadsrättsföreningen avyttrat Besqab Bostadsmark XXXVII AB

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Resultat efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar är också negativt. Det har trots det funnits medel för att klara de löpande kostnaderna. De avgiftshöjningar som är genomförda är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t.o.m. 2023-01-19:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning fr.o.m. extra föreningsstämman 2023-01-19 samt ordinarie föreningsstämma 2023-05-25

Monika Huvell, Ordförande

Ulla Sundberg, ledamot t.o.m. 2024-03-06

Sofia Freijid, ledamot fr.o.m. 2024-03-06

Fredrik Strömberg, ledamot

Sofia Freijid, suppleant t.o.m. 2024-03-06

Yashoda Dasappa, suppleant

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit

16 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2023 höjdes i två omgångar. Den 1 januari höjdes avgiften med 20%, den 1 juli med ytterligare 12%. Styrelsen har även beslutat att höja medlemsavgifterna med 9,5% fr.o.m. 2024-01-01.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 668 318	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 127 037	0	0	0	0
Soliditet (%)	80,3	73,8	10,8	0,0	0,0
Årsavgift per m2	620,00				
Årsavg andel tot rörelseint (%)	99,10				
Skuldsättning per m2 - 1	11 051				
Skuldsättning per m2 -2	11 051				
Sparande per m2	-43				
Räntekänslighet %	18				
Energikostnad per m2	6				

*Definitioner av nyckeltal, se noter

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	37

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	78 833 000	38 817 000	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			94 045		-94 045
Årets förlust					-2 127 037
Belopp vid årets utgång	78 833 000	38 817 000	94 045	0	-2 221 082

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

årets förlust

-94 045

-2 127 037

-2 221 082

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-2 221 082

-2 221 082

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 668 318</u> 1 668 318	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-356 955	0
Övriga externa kostnader	3	-48 379	0
Personalkostnader		-97 643	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 011 320</u> -2 514 297	<u>0</u> 0
Rörelseresultat		-845 979	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 281 058</u> -1 281 058	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-2 127 037	0
Årets resultat		<u>-2 127 037</u>	<u>0</u>

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	152 728 680	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	154 740 000
Summa materiella anläggningstillgångar		152 728 680	154 740 000
Summa anläggningstillgångar		152 728 680	154 740 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 238 993
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 311	11 400
Övriga fordringar		28	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 309	0
Summa kortfristiga fordringar		22 648	3 250 393
Kassa och bank			
Kassa och bank		401 221	1 396 974
Summa kassa och bank		401 221	1 396 974
Summa omsättningstillgångar		423 869	4 647 367
SUMMA TILLGÅNGAR		153 152 549	159 387 367

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och Upplåtelseavgifter		125 145 000	117 650 000
Fond för yttre underhåll		94 045	0
Summa bundet eget kapital		125 239 045	117 650 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94 045	0
Årets resultat		-2 127 037	0
Summa fritt eget kapital		-2 221 082	0
Summa eget kapital		123 017 963	117 650 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	29 695 000	19 796 666
Summa långfristiga skulder		29 695 000	19 796 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	9 898 334
Leverantörsskulder		13 951	0
Skulder till koncernföretag		0	100 000
Aktuell skatteskuld		176 730	94 252
Övriga skulder	7	45 633	11 740 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	203 272	108 115
Summa kortfristiga skulder		439 586	21 940 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 152 549	159 387 367

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-845 979	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 011 320	0
Erlagd ränta		-1 281 058	0
Betald fastighetsskatt		82 478	86 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-33 239	86 652
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 238 993	7 926 007
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 248	1 925 876
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		13 951	-19 500
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-11 699 210	-85 045 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 490 753	-75 126 333
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	-59 740 000
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-59 640 000
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		7 495 000	105 885 000
Upptagna långfristiga lån		0	29 695 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 495 000	135 580 000
Förändring av likvida medel		-995 753	813 667
Likvida medel vid årets början		1 396 974	583 307
Likvida medel vid årets slut		401 221	1 396 974

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	
	50
Värme och Sanitet	60
EL	50
Inre ytskickt	25
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Restpost	50

Intäktssredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 651 913	0
	El laddstolpar	15 355	0
	Övriga intäkter	1 050	0
		<u>1 668 318</u>	<u>0</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvode	38 000	0
	Föreningsstämma	3 400	0
	Bankkostnader	2 449	0
	Övriga kostnader	4 530	0
		<u>48 379</u>	<u>0</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Försäljningar/utrangeringar	<u>154 740 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 740 000	0
	Årets avskrivningar	<u>-2 011 320</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	152 728 680	0
	Redovisat värde byggnader	109 728 680	0
	Redovisat värde mark	<u>43 000 000</u>	<u>0</u>
		152 728 680	0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 609 000	0
varav byggnader:	39 870 000	0

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	154 740 000	95 000 000
	Inköp	0	59 740 000
	Omklassificeringar	<u>-154 740 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>154 740 000</u>
	Utgående redovisat värde	0	154 740 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenad- och köpekontrakten till 111 740 000 kr.

Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>29 695 000</u>	<u>29 695 000</u>
		29 695 000	29 695 000

DB 1302-01-32037 9 898 333 4,435% 2025-12-30
 DB 1302-01-32010 9 898 333 4,520% 2025-12-30
 DB 1302-01-39848 9 898 334 4,460% 2026-09-30

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

NOTER

Not 7	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Besqab Projektutveckling AB	0	11 740 000
	Personalskatt	22 289	0
	Arbetsgivaravgifter	23 344	0
		45 633	11 740 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Revisionsarvode	38 000	0
	El	5 933	22 000
	Månadsavgifter	130 672	86 115
	Hushållsavfall	14 522	0
	Övriga kostnader	14 145	0
		203 272	108 115

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 695 000	29 695 000

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Monika Huvell
Styrelseledamot
Ordförande

Fredrik Strömberg
Styrelseledamot

Sofia Freijd
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor