

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nanteshusen

769637-8129

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nanteshusen, med säte i Österåker, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas till föreningens plan för underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs men det beslutet kommer att tas när det kan komma att bli aktuellt om några år.

Styrelsen tog över föreningen från byggstyrelsen vid årsstämman. Vid årsstämman tog medlemmarna beslut om att inte ge föregående styrelse ansvarsfrihet då det fanns för många oklarheter i den ekonomiska redovisningen. Under hösten har styrelsen låtit en extern redovisningskonsult granska all bokföring från bildandet av föreningen fram till årsstämman. Utredningen visade att föreningen inte har lidit någon ekonomisk skada eller drabbats av några kostnader som inte är korrekta. Alla oklarheter och frågetecken som fanns har retts ut. Redovisning av resultatet kommer att presenteras vid årsstämman under våren 2023.

Eftersom styrelsens uppdrag är att se till att föreningens ekonomi ska vara i balans och att månadsavgifterna var för lågt satta för att klara föreningens alla kostnader, tog styrelsen beslut under hösten att ansöka om ett rörelselån via SBAB (där föreningen har sina bostadslån) och som beviljades. I och med det beviljade lånet kunde styrelsen besluta om endast en höjning om 20 % av månadsgifterna från 2023-01-01. Utan det extra beviljade rörelselånet hade höjningen blivit betydlig högre. Under hösten 2023 kommer omläggning att ske av ett av de bundna lånen. Sannolikt kommer det att resultera i ökade finansieringskostnader för föreningen, vilket då innebär att avgifterna kommer att behöva höjas. Styrelsen utreder fortfarande vilket val av förbrukningsalternativ som ska ligga till grund för debitering till varje lägenhetsinnehavare avseende vatten- och sopkostnaderna. Beslut om detta kommer att ske under våren 2023.

Föreningen har 4 st bostadslån hos SBAB. I september 2022 fick styrelsen lägga om ett av våra lån där bindningstiden hade löpt ut. Styrelsen utredde möjligheterna till att binda om lånet på 1 eller 3 år men räntan för dessa bindningstider var allt för höga varför beslut togs att lånet lades om till rörlig ränta med den första 3 månaders ränteperioden om 3,88% per 2022-09-27.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder som behövs. Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet 'Förändring likvida medel'.

Grundfakta om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-19 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-11-04.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheter i Österåker enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Nybyggnadsår	Kommun
Österåker Svinninge 1:333	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:334	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:335	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:336	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:337	2019	Österåker
Österåker Svinninge 1:338	2019	Österåker

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är frånluftvärmepump med vattenburen golvvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2020-2021 och består av 24 st lägenheter fördelade på 6 st parhus, 6 st minivillor och 6 attefallshus med en bostadsrättyta på 2226 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	0	6	0	12

Föreningen är inte momsregistrerad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning Avtal kommer tas fram under våren 2023
- Trädgårdar och planteringar Kommer ingå i avtal om fastighetsförvaltning

- Hushållssopor - Roslagsvatten
- Elleverans E.O.N
- Vattenleverans Roslagsvatten
- Fiber IP Österåker

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastigheten:

Fastigheten har under 2021 varit fördelad på dels mark och dels pågående nybyggnation. Dessa tillgångar har under 2022 klassifierats om som byggnad och mark och avskrivningsplan har påbörjats.

Komponentuppdelningen framgår i not 1.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Styrelsen inväntar återkoppling från Huvudgatan avseende energideklarationer.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus för styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st. Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 och 39 vid dess slut.

Under 2022 har styrelsen medgivit en andrahandsupplåtelse men som avbröts innan den trädde i kraft.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift som motsvarar 2,5% av årets prisbasbelopp och eventuell pantsättningsavgift som motsvarar 1% av årets prisbasbelopp.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Scheele	Ledamot	Ordförande
Erik Tugetam	Ledamot	
Håkan Brovell	Ledamot	
Gabriella Granbom	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter i föreningen. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Samuel Bjälkemo Auktoriserad revisor

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2022 valdes Kajsa Abrahamsson och Victoria Åslund till valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 15 st medlemmar varav 12 st var röstberättigade och 4 st externa deltagare.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om -1 296 150 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna kommer att höjas med 20 % från 1 januari 2023.

Lån

Föreningen har fyra lån hos SBAB om totalt 30 056 822 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 7.

Skatter och avgifter

Ingen fastighetsskatt utgår förrän 2036.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	1 037	670
Resultat efter finansiella poster	-1 296	-237
Soliditet (%)	72	65
Årsavgift per kvm BOA (kr)	446	464
Lån per kvm BOA (kr)	13 503	12 760
Räntekänslighet per kvm BOA (%)*	29	0
Sparande per kvm BOA (kr) *	5	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	81	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, elkostnad i förhållande till kvm totalyta.

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med denna procentsats

*Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 122 954	-1 749 321	-237 398	76 136 235
Disp av föreg års resultat		-237 398	237 398	0
Förändring under året	5 155 517		-1 296 150	3 859 367
Belopp vid årets utgång	83 278 471	-1 986 719	-1 296 150	79 995 602

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 986 719
Årets förlust	-1 296 150
	-3 282 869

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 282 869
	-3 282 869

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	1 036 945	669 779
Övriga intäkter		135	0
Summa rörelseintäkter		1 037 080	669 779
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-328 413	-216 814
Övriga förvaltnings-och externa kostnader	5	-357 811	-349 060
Avskrivningar	6	-1 135 155	0
Summa rörelsekostnader		-1 821 379	-565 874
Rörelseresultat		-784 299	103 905
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-511 852	-341 303
Summa finansiella poster		-511 852	-341 303
Resultat efter finansiella poster		-1 296 151	-237 398
Årets resultat		-1 296 150	-237 398

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	109 883 012	35 219 566
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	80 395 435
		109 883 012	115 615 001

Summa anläggningstillgångar

109 883 012

115 615 001

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		269 416	26 364
Övriga fordringar		96 350	402 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 471	67 869
		387 237	496 349

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

532 859

705 541

920 096

1 201 890

SUMMA TILLGÅNGAR

110 803 108

116 816 891

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 278 472

78 122 954

83 278 472

78 122 954

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 986 719

-1 749 321

Årets resultat

-1 296 150

-237 398

-3 282 869

-1 986 719

Summa eget kapital

79 995 603

76 136 235

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

19 704 548

19 357 992

Summa långfristiga skulder

19 704 548

19 357 992

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

10 352 274

10 347 354

Leverantörsskulder

194 051

664 398

Övriga skulder

96 350

10 278 153

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

460 282

32 759

Summa kortfristiga skulder

11 102 957

21 322 664

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 803 108

116 816 891

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark samt inventarier, verktyg och installationer har vid första redovisningstillfället redovisats till anskaffningsvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Avskrivning sker över respektive tillgångs eller i förekommande fall varje komponents nyttjandeperiod. Upplysning om avskrivningstid mm lämnas i not.

Tillämpade avskrivningstider	År
Stomme och grund	120
Byggnad-stomkompletteringar/innerväg	100
Värme sanitet VA	50
El	40
Ventilation	30
Fasad/fönster	40
Yttertak	40

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	135	0
	135	0

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	992 534	580 009
Fiber	44 447	21 900
Vatten vidarefakturerat	0	67 869
Öresutjämning	-36	1
	1 036 945	669 779

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga fastighetskostnader	-10 515	0
El för belysning	-28 069	0
Städning och renhållning	-2 875	0
Vatten och avlopp	-152 494	-137 639
Sophämtning	-29 234	0
Hyra för sopcontainer	-3 816	0
Programvaror	-2 604	-4 316
Fastighetsförsäkringar	-50 074	-50 521
Bredband	-48 732	-24 338
	-328 413	-216 814

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Inkasso och förseningsavgifter	-360	-725
Förluster på kundfordringar	-62 502	0
Styrelsearvoden	-16 000	0
Ersättningar till revisor	-21 900	-29 435
Kameral förvaltning	-21 063	0
Konsultarvoden	0	-316 500
Bankkostnader	-325	-2 400
Föreningsavgifter	-229 238	0
Övriga extrena kostnader	-1 396	0
Arbetsgivaravgifter	-5 027	0
	-357 811	-349 060

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	115 615 000	35 247 665
Nyanskaffningar	1 270 434	80 395 434
Försäljningar/utrangeringar	-5 867 267	-28 099
Utgående anskaffningsvärde	111 018 167	115 615 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 135 155	0
Utgående avskrivning enligt plan	-1 135 155	0
Planenligt restvärde vid årets slut	109 883 012	115 615 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	37 876 000	0
Mark	25 704 000	0
	63 580 000	0
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 580 000	0
Lokaler	0	0
	63 580 000	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	109 883 012	115 615 001
	109 883 012	115 615 001

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 32536182	3,88	2023-09-29	9 852 274	29 705 346
SBAB 32536263	1,47	2024-12-11	9 852 274	
SBAB 32536271	1,70	2026-12-11	9 852 274	
SBAB 32810292	3,25	2023-11-30	500 000	
			30 056 822	29 705 346
Kortfristig del av långfristig skuld			10 352 274	10 347 354

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.
- Enligt stadgarna så ska föreningens reservera årligen till det planerade underhållet men då föreningen är en ny produktion så har underhållsplanen inte upprättats ännu.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Avgifternas storlek kommer behöva att ses över under 2023 och 2024 då föreningen kan sannolikt förvänta sig ökade kostnader.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Underskrifter

Stockholm 2023

Maria Scheele
Ordförande

Erik Tugetam
Ledamot

Håkan Brovell
Ledamot

Gabriella Granbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Samuel Bjälkemo
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA SCHEELE

Styrelseordförande

Serienummer: 19700802xxxx

IP: 185.130.xxx.xxx

2023-05-10 16:35:17 UTC



Per Håkan Brovell

Styrelseledamot

Serienummer: 19840105xxxx

IP: 37.122.xxx.xxx

2023-05-10 18:17:53 UTC



ERIK TUGETAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19801130xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-10 19:33:41 UTC



Gabriella Madeleine Granbom

Styrelseledamot

Serienummer: 19920703xxxx

IP: 90.233.xxx.xxx

2023-05-11 07:42:23 UTC



SAMUEL BJÄLKEMO

Revisor

Serienummer: 19790418xxxx

IP: 62.63.xxx.xxx

2023-05-11 09:33:14 UTC



Penneo dokumentnyckel: CX8I5-PY0PE-7UF6C-EF124-U0YH1-0QEB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>