

Årsredovisning för

Brf Segersäng By

769635-4922

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Segersång By, org.nr 769635-4922, med säte i Nynäshamn, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa 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 utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån är pausade på två respektive tre år.
- Årsavgiften höjdes med 7% från och med den 1 maj 2023.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-18. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2020-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningens äger fastigheten Själv 5:278, Nynäshamn. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 4 239 kvm varav bostädernas totala boyta uppgår till 1 344 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Själv GA:1.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter

Föreningen upplåter 16 radhus med bostadsrätt,

Lägenhetstyp	Antal	Boarea
4 r o k	16 st	84 m ²

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning:	Gumsen Ekonomi AB
Fastighetsjour:	Snabba Ryck
Elnät:	Ellevio AB
Elhandel:	GodEl AB
VA:	Nynäshamn kommun
Sophämtning:	SRV Återvinning AB
Fiber:	Telia Sverige AB

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning fram till årsstämman 2023-06-13:

Towa Lantz Sandberg	Styrelseledamot, ordförande
Mattias Mäkinen	Styrelseledamot
Linda Gustafsson	Styrelseledamot
Mikaela Lundgren	Styrelseledamot
Lisa Johansson	Styrelseledamot

Styrelsen har efter till årsstämman 2023-06-13 haft följande sammansättning:

Towa Lantz Sandberg	Styrelseledamot, ordförande
Linda Gustafsson	Styrelseledamot
Lisa Johansson	Styrelseledamot
Mikaela Lundgren	Styrelseledamot
Mattias Mäkinen	Styrelseledamot
Julia Kovanen	Styrelseledamot
Sandra Björnskiöld	Styrelseledamot

Revisor har varit Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Pontus Ohlsson

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls den 2023-06-13.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvoden om 45 299 kronor inklusive sociala avgifter har under 2023 betalats ut till styrelsen enligt stämmobeslut för perioden 2022-05-30--2023-06-13. För perioden 2023-06-14--2023-12-31 har arvode om 26 250 kronor inklusive sociala avgifter reserverats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2 års besiktningen genomfördes gällande mark och bygg.
- Garantiärenden från byggnationer har åtgärdats.
- Föreningens räntor på bolånen är bundna på 2 (2024) respektive 3 (2025) år amorteringsfritt.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 16 st medlemslägenheter varav samtliga var upplåtna per 2020-12-31.

Antalet medlemmar var 24 (23) st vid räkenskapsårets början.
Under året har 0 (5) medlemmar tillkommit och 0 (4) stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 24 (24) st.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Själv 5:278, Nynäshamn;

Taxeringsvärde mark	9 312 000
Taxeringsvärde byggnad	18 592 000
	27 904 000

Värdeår 2020

Den årliga avsättningen till yttre fond ska enligt stadgarna och ekonomisk plan ske med 53 760 kr.

Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerat flerbostadshus som färdigställdes 2020 föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning, tkr	1 078 083	1 039 923	1 023 099	82 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 005 934	-644 866	-557 654	1 081
Soliditet %	80	80	80	60

Definition av nyckeltal

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Väsentliga nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm	723	683	698	58
Årsavgiften av totala rörelseintäkten i %	70	68	92	-
Skuldsättning per kvm	10 700	10 700	10 754	-
Sparande per kvm	5	273	338	64
Räntekänslighet %	15	-	-	-
Energikostnader per kvm	85	114	53	-
BOA, kvm	1 344			

Definition av väsentliga nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Anger hur stor årsavgiften är i förhållande till den totala boytan.

Årsavgiften av totala rörelseintäkten

Årsavgiften dividerat med totala rörelseintäkten

Skuldsättning per kvadratmeter

Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är och beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder dividerat med föreningens totala boyta.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet visar föreningens sparande per kvm för att kunna bemöta framtida underhållsåtgärder. Nyckeltalet beräknas genom att ta årets resultat och exkludera årets avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) och kostnad för planerat underhåll dividerat med föreningens totala boyta.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens räntebärande skulder går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande. Den totala låneskulden multiplicerat med en procentenhet divideras med årsavgifterna.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnader avser värdet av för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala boyta.

Upplysning om föreningens resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Det negativa resultatet är hänförbart till dels ökade räntekostnader under året och dels till gjorda avskrivningar. När det gäller drift- och räntekostnaderna har föreningen vidtagit åtgärder dels genom ökat fokus på kostnadsanalyser, dels på avgifthöjningar. Vid en återläggning av avskrivningarna uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Föreningens finansiella ställning och likviditet samt förhållanden i övrigt är sådana att årets underskott jämte balanserade underskott inte vid en objektiv bedömning kan anses få någon negativ inverkan på föreningens framtida möjligheter finansiera sin verksamhet eller att genomföra nödvändiga investeringar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Under året har föreningen höjt avgifterna för att kunna täcka de ökade kostnaderna. Föreningens ekonomi är fortfarande god men föreningen har beslutat att höja avgifterna under 2024 för att följa den höga inflationen.

Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	59 815 000	107 520	-677 393	-644 866	58 600 260
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll		53 760	-53 760		-
Balanseras i ny räkning			-644 867	644 866	-
Årets resultat				-1 005 934	-1 005 934
Vid årets slut	59 815 000	161 280	-1 376 020	-1 005 934	57 594 326

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 376 020
årets resultat	-1 005 934
Totalt	-2 381 954
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	53 760
balanseras i ny räkning	-2 435 714
Summa	-2 381 954

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 078 083	1 039 923
Övriga rörelseintäkter	2	320 471	311 471
Summa rörelseintäkter		1 398 554	1 351 394
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-621 201	-322 127
Övriga externa kostnader	4	-120 754	-89 102
Personalkostnader	5	-45 299	-26 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 012 106	-1 012 106
Summa rörelsekostnader		-1 799 360	-1 449 585
Rörelseresultat		-400 806	-98 191
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	9	-	-191 171
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-605 162	-355 504
Summa finansiella poster		-605 128	-546 675
Resultat efter finansiella poster		-1 005 934	-644 866
Resultat före skatt		-1 005 934	-644 866
Skatt på årets resultat			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-1 005 934	-644 866

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	71 137 339	72 149 445
Summa materiella anläggningstillgångar		71 137 339	72 149 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i samfällighetsförening	9	120 300	120 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 300	120 300
Summa anläggningstillgångar		71 257 639	72 269 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 317	311 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 672	36 883
Summa kortfristiga fordringar		53 989	348 358
Kassa och bank			
Kassa och bank		981 875	764 969
Summa kassa och bank		981 875	764 969
Summa omsättningstillgångar		1 035 864	1 113 327
SUMMA TILLGÅNGAR		72 293 503	73 383 072

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 815 000	59 815 000
Fond för yttre underhåll		161 280	107 520
Summa bundet eget kapital		59 976 280	59 922 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 376 020	-677 393
Årets resultat		-1 005 934	-644 866
Summa fritt eget kapital		-2 381 954	-1 322 259
Summa eget kapital		57 594 326	58 600 261
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,13	7 164 000	14 380 700
Summa långfristiga skulder		7 164 000	14 380 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,13	7 216 700	-
Leverantörsskulder		92 828	109 968
Övriga kortfristiga skulder		10 266	10 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	215 383	281 877
Summa kortfristiga skulder		7 535 177	402 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 293 503	73 383 072

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 005 934	-644 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 012 106	1 203 277
		<u>6 172</u>	<u>558 411</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 172	558 411
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		294 368	-328 633
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-83 634	113 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		216 906	342 839
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-72 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-72 300
Årets kassaflöde		216 906	270 539
Likvida medel vid årets början		764 969	494 430
Likvida medel vid årets slut		981 875	764 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringarna 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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Komponenter	Beräknad livslängd år	Avskrivning % per år
Stomme	100	1,00
Fasad	40	2,50
Tak	40	2,50
Fönster	30	3,33
Installationer & stammar:		
Vatten & avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
El	50	2,00
Inre ytskikt	25	4,00
Inom bostad	25	4,00

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	971 648	918 460
Årsavgift bredband	57 408	56 810
Hyror avseende parkering	44 290	49 300
Övrig nettoomsättning	4 737	15 347
Övriga rörelseintäkter	320 471	311 477
Summa	1 398 554	1 351 394

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	3 750	3 750
Snöröjning	31 160	19 063
Övriga serviceavtal	1 400	-
Reparationer	4 856	-
Fastighetsel	21 001	19 014
Vatten och Avlopp	92 840	134 410
Sopor och avfall	11 691	15 235
Fastighetsförsäkring	13 446	11 232
Samfällighetsavgift	115 008	116 152
Bredband/TV/Digitala tjänster	5 578	3 271
Kostnader som vidarefaktureras	320 471	-
Summa driftkostnader	621 201	322 127

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	41 117	40 258
Revision	63 125	25 000
Övriga förvaltningskostnader	10 788	20 063
Övriga externa kostnader	5 724	3 781
	120 754	89 102

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	34 469	19 973
Sociala avgifter	10 830	6 277
Summa	45 299	26 250

Föreningen har inte haft några anställda under året. Till styrelsen har ordinarie arvode om 34 469 kronor utbetalts under året, till detta tillkommer arbetsgivaravgifter.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	1 012 106	1 012 106
Totalt	1 012 106	1 012 106

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-	66
Räntekostnader, fastighetslån	605 162	355 438
Summa	605 162	355 504

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	74 258 000	74 258 000
Vid årets slut	74 258 000	74 258 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 108 555	-1 096 449
-Årets avskrivning	-1 012 106	-1 012 106
Vid årets slut	-3 120 661	-2 108 555
Redovisat värde vid årets slut	71 137 339	72 149 445
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	40 346 683	41 358 789
Bokfört värde mark	30 790 656	30 790 656
Redovisat värde vid årets slut	71 137 339	72 149 445
Taxeringsvärden byggnader	18 592 000	18 592 000
Taxeringsvärden mark	9 312 000	9 312 000
Totalt	27 904 000	27 904 000

Not 9 Andelar i finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	311 471	311 471
-Förvärv	-	-
Vid årets slut	311 471	311 471
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-191 171	-
-Årets nedskrivningar	-	-191 171
Vid årets slut	-191 171	-191 171
Redovisat värde vid årets slut	120 300	120 300

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Själv GA:1 med 16 av 221 andelar.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	39 672	36 883
	39 672	36 883

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	7 164 000	14 380 700
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	7 216 700	-
	14 380 700	14 380 700

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar*	14 453 000	14 453 000
	14 453 000	14 453 000

*Uttaget pantbrev i fastigheten Själv 5:278 Nynäshamn

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)	4,180	2024-10-25	7 216 700	7 216 700
Swedbank Hypotek AB (publ)	4,260	2025-10-24	7 164 000	7 164 000
			14 380 700	14 380 700

Lånens förfallostruktur

inom 1 år	7 216 700	-
inom 1-5 år	7 164 000	14 380 700
Uppskattad långfristig skuld efter år 5	14 380 700	14 019 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	53 942	136 717
Förutbetalda årsavgifter och hyresinkomster	80 182	70 289
Upplupna lönekostnader	26 250	26 250
Upplupna avtalskostnader	10 009	12 000
Övriga interimsskulder	45 000	36 621
	215 383	281 877

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 453 000	14 453 000
Summa ställda säkerheter	14 453 000	14 453 000

*Uttaget pantbrev i fastigheten Själv 5:278 Nynäshamn

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den höga inflationen och ränteläget är fortsatt en osäkerhetsfaktor för den ekonomiska ställningen i föreningen. Styrelsens fortsätter att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärder för att säkerställa den ekonomiska ställningen i föreningen.

Underskrifter

Segersång den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Towa Lantz Sandberg
Styrelseordförande

Linda Gustafsson
Styrelseledamot

Lisa Johansson
Styrelseledamot

Mikaela Lundgren
Styrelseledamot

Mattias Mäkinen
Styrelseledamot

Julia Kovanen
Styrelseledamot

Sandra Björnskiöld
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor