

Årsredovisning för

Brf Kungsängsliljan i Sigtuna

769635-0680

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungsängsliljan i Sigtuna, 769635-0680 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-11-02.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna, Stockholms län.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade 2017-09-07 köpekontrakt för fastigheten Valsta 3:183 i Sigtuna kommun för uppförande av 82 lägenheter. Den totala boarean (BOA) uppgår till 4 234 kvm. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till och med 2024-11-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

Robin Moulijn	Ordförande	2023-01-01 - 2023-08-16
Bahrija Preljevic	Ordförande	2023-08-16 - 2023-12-31
Susanne Hohenthal	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Hassan Nouredine	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Medhin Kiros	Suppleant	2023-01-01 - 2023-08-16
Reza Mahmoodi	Suppleant	2023-01-01 - 2023-08-16
Filippa Halvarsson	Suppleant	2023-08-16 - 2023-12-31
Pedram Khatibi	Suppleant	2023-08-16 - 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2023 haft 9 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2023-08-16.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har Korrekt BRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 82

Överlåtelse under året: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har årsavgifterna höjts med 20%.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 583 368	3 252 217	3 302 871	3 267 429
Resultat efter finansiella poster	-1 547 555	-698 722	-229 435	-17 287
Soliditet, %	74	74	74	74
Lån per kvm bostadsyta	12 089	12 214	12 338	12 416
Årsavgift per kvm bostadsyta	709	675	675	675
Sparande per kvm bostadsyta	-94	110	218	268
Räntekänslighet, %	17	18	18	18
Energikostnad per kvm bostadsyta	267	218	210	191
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	81	88	87	87

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett sparande på -94 kr/kvm för 2023. I budgeten för 2024 så räknar föreningen med ett sparande på 146 kr/kvm. Detta mått understiger de beräknade framtida underhållskostnaderna, vilket indikerar att föreningen är i behov av väsentliga avgiftshöjningar framgent om inte kraftiga kostnadsminskningar sker.

Eftersom föreningen saknar en underhållsplan är det utmanande att bedöma om sparandet per kvadratmeter är tillräckligt jämfört med de kostnader som en underhållsplan skulle indikera. Det är därför viktigt att föreningen tar fram en underhållsplan och kommunicerar transparent kring underhållskostnaden per kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	118 552 000	33 898 000	328 135	-308 010	-698 722
Omföring av fg års resultat				-698 722	698 722
Yttre underhållsfond			127 020	-127 020	
Årets resultat					-1 547 555
Vid årets slut	118 552 000	33 898 000	455 155	-1 133 752	-1 547 555

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-1 133 752
Årets resultat	-1 547 555
Totalt	-2 681 307
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	127 020
Balanseras i ny räkning	-2 808 327
Totalt	-2 681 307

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 583 368	3 252 217
Övriga rörelseintäkter	2	135 896	4 414
Summa rörelseintäkter		<u>3 719 264</u>	<u>3 256 631</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 333 028	-1 812 756
Externa rörelsekostnader		-177 976	-134 373
Personalkostnader		-172 488	-158 690
Avskrivningar		-1 150 417	-1 150 417
Summa rörelsekostnader		<u>-3 833 909</u>	<u>-3 256 236</u>
Rörelseresultat		<u>-114 645</u>	<u>395</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 082	1 748
Räntekostnader		-1 435 992	-700 865
Summa finansiella poster		<u>-1 432 910</u>	<u>-699 117</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 547 555</u>	<u>-698 722</u>
Resultat före skatt		<u>-1 547 555</u>	<u>-698 722</u>
Årets resultat		<u>-1 547 555</u>	<u>-698 722</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	200 527 258	201 677 675
Summa materiella anläggningstillgångar		200 527 258	201 677 675
Summa anläggningstillgångar		200 527 258	201 677 675
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 942	8 235
Övriga fordringar	5	65 431	47 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49 345	69 646
Summa kortfristiga fordringar		148 718	125 438
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 343 798	2 987 484
Summa kassa och bank		1 343 798	2 987 484
Summa omsättningstillgångar		1 492 516	3 112 922
SUMMA TILLGÅNGAR		202 019 774	204 790 597

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		118 552 000	118 552 000
Upplåtelseavgifter		33 898 000	33 898 000
Yttre underhållsfond		455 155	328 135
Summa bundet eget kapital		152 905 155	152 778 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 133 752	-308 010
Årets resultat		-1 547 555	-698 722
Summa fritt eget kapital		-2 681 307	-1 006 732
Summa eget kapital		150 223 848	151 771 403
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	33 488 215	17 259 334
Summa långfristiga skulder		33 488 215	17 259 334
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	17 698 242	34 454 031
Leverantörsskulder		138 114	639 068
Övriga skulder	8	47 502	3 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	423 853	663 047
Summa kortfristiga skulder		18 307 711	35 759 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 019 774	204 790 597

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 547 555	-698 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 150 417	1 150 417
	<u>-397 138</u>	<u>451 695</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-397 138	451 695
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 280	16 366
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-696 360	724 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 116 778	1 192 869
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-450 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-450 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-526 908	-526 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-526 908	-526 908
Årets kassaflöde	-1 643 686	215 961
Likvida medel vid årets början	2 987 484	2 771 523
Likvida medel vid årets slut	1 343 798	2 987 484

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

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.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 001 145	2 858 183
P-plats	209 885	186 796
Debiterade elkostnader	299 249	134 022
Intäkter Vinds/Källarförråd	10 573	10 419
Påminnelseavgifter	4 740	3 900
Överlåtelseavgifter	17 069	16 894
Pantsättningsavgifter	6 216	6 258
Andrahandsuthyrningsavgifter	34 491	35 745
Summa	3 583 368	3 252 217

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter	34 859	4 413
Elstöd	101 036	-
Öresavrundning	1	1
Summa	135 896	4 414

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	347 603	390 164
Driftskostnader fastighet	40 875	116 237
Vidarefakturerade kostnader	-	29 433
Hiss	47 695	42 793
Ventilation	61 250	64 750
IMD-utrustning	14 271	-
Förbrukningsinventarier	11 242	824
Nycklar, lås, postfack m.m.	32 872	28 502
Elkostnad	554 403	265 598
Uppvärmning fjärrvärme	404 483	353 312
Vatten och avlopp	172 536	152 162
Sophämtning	175 182	161 001
Fastighetsförsäkring	43 567	37 886
Hemsida	3 352	3 352
Triple Play	35 908	35 130
Bredband	2 831	552
Vinterunderhåll	114 615	61 913
Övriga reparationer och underhåll	154 590	44 084
Försäkringsskador	-	9 663
Jour	11 558	-
Upplåtelse parkeringsplats	92 400	15 400
Övriga fastighetskostnader	11 796	-
Summa	2 333 029	1 812 756

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	205 800 000	205 350 000
-Nyanskaffningar	-	450 000
Summa	205 800 000	205 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 122 325	-2 971 909
-Årets avskrivning enligt plan	-1 150 417	-1 150 417
Summa	-5 272 742	-4 122 326
Redovisat värde vid årets slut	200 527 258	201 677 674
Varav byggnader	132 777 258	133 927 675
Varav mark	67 750 000	67 750 000
Summa	200 527 258	201 677 675

Fastighetsbeteckning Sigtuna Valsta 3:183

Taxeringsvärde byggnader	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
Summa	104 000 000	104 000 000

Not 5 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 648	44 406
Momsfordran	15 783	3 151
Summa	65 431	47 557

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	40 735	35 422
Ekonomisk förvaltning	-	25 615
Triple Play	8 610	8 610
Summa	49 345	69 647

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder				
Nordea 23909	1,14%	2024-07-17	-	17 259 334
Nordea 56895	4,41%	2026-07-15	17 171 333	17 259 333
Nordea 56909	4,51%	2025-07-16	16 316 882	16 667 790
Kortfristiga skulder				
Nordea 23909	1,14%	2024-07-17	17 259 334	88 000
Nordea 56895	4,41%	2026-07-15	88 000	88 000
Nordea 56909	4,51%	2025-07-16	350 908	350 908
Summa			51 186 457	51 713 365

Under 2024 kommer amortering göras med 526 908 kr.

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatt hänförlig till styrelsearvode	19 687	-
Arbetsgivaravgifter hänförliga till styrelsearvode	20 619	-
Tillgodo medlemmar	7 196	3 714
Summa	47 502	3 714

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från medlemmar	-	266 527
Revisionsarvode	20 279	20 279
Upplupna räntor	302 369	186 534
El	39 622	40 904
Värme	61 583	54 058
Styrelsearvode	-	60 375
Sociala avgifter	-	18 970
Tomträtt parkeringsplatser	-	15 400
Summa	423 853	663 047

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	52 900 000	52 900 000

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Renew Service AB.

Föreningen har höjt avgifterna med ytterligare 20% under 2024.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bahrija Preljevic
Styrelseordförande

Pedram Khatibi
Styrelseledamot

Hassan Noureddine
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor