

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Cederhusen 1 i Haninge

769633-9097

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 1 i Haninge, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-05-05 hos Bolagsverket. Föreningens mark är upplåten genom äganderätt. Föreningen har en underhållsplan.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Gaffelseglet 37 i Haninge har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täckeråker 1:232	2018	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar och takterrass. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 448 kvadratmeter (BOA).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	26	2	0	0

Föreningen har två extra förråd, som båda är uthyrda till medlemmar i föreningen.

Föreningen är momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Ekströms Allservice AB
- Teknisk förvaltning - Ekströms Allservice AB
- Snöröjning/sandning - Ekströms Allservice AB
- Städning - Alcimax Service
- Värme - Vattenfall AB
- El - Vattenfall AB
- Hissavtal - Kone
- Sophämtning - SRV återvinning
- Vatten - Haninge Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byggfel i badrum

Det har upptäckts byggfel i badrum i fastigheten. Styrelsen har informerat samtliga medlemmar om att detta upptäckts, efter att denna information har nått boende har 17 badrum anmälts till Moelven (fler kan komma att tillkomma). Moelven har påbörjat renovering och åtgärd, detta går på garanti.

Läckage Loftgångar

Garantiåtgärd pågår av Moelven vad gäller de läckage som är på loftgångarna. De har testat att byta till en annan typ av stuprör.

Defekt värmepump

Den defekta värmepumpen är åtgärdad, kostnaden delades upp på 3, delades på Moelven, BRF Cederhusen 1 och 2. Det kvarstår dock följdfel med temperaturen. Detta ska åtgärdas av IV-produkt efter samtal med Moelven.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Oljning av trätrall

Rengöring och såpning av loftgångar och föreningens gemensamma takterrass kommer att göras av föreningens medlemma under vårens städdag.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 och 57 vid dess slut.

Under 2023 har styrelsen medgivit fem förlängningar/upprättelser av en andrahandsupplåtelse. Vid årets slut var fyra lägenheter upplåtna i andra hand.

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 och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Jonsson	Ledamot	Ordförande
Hanne Nielsen	Ledamot	
Fanny Claesson	Ledamot	
Anna Huzell	Ledamot	
Damian Butowski	Suppleant	
Lucas Hjell	Suppleant	

Mandatperioden för styrelseledamöter och suppleanter är högst två år.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under 2023 avhållit 9 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande styrelsemöte.

Revisor

Robert Hasslund Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2023 valdes styrelsen att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 338 542 kronor efter avskrivningar.

Föreningen erhöll ett negativt resultat/underskott under året, Vilket har berott på att föreningen hade avskrivningar på totalt 567 225 kronor som påverkade resultatet, samt att vi bland annat fått högre energipriser och räntekostnader, samtidigt som flera av våra nödvändiga aktörers priser har ökat.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas i ett medellångt perspektiv.

Årsavgifter

Högre kostnader, högre räntor m.m. har lett till att styrelsen blivit tvungen att ta beslut om att öka avgiften. Höjningen träder i kraft april 2023. Detta innebär en ökning på 30% vilket var den absolut lägsta höjningen vi kunde göra med tanke på den ekonomiska situationen.

Beslut om höjning som träder kraft 1/1-24 togs, och denna höjning landade på 15 %.

Lån

Föreningen har fyra lån hos SBAB om 21 998 232 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Uppgiftsskyldighet

Arbete med värmepumpen påbörjades hösten 2023 och blev klart innan årskiftet. Arbetet finansierades av pengar som föreningen erhållit från Elstöd, avgiftshöjning och pengar vi kommer spara genom att ta bort en del av återvinningen från soprummet. Kostnaden för åtgärden delades på 3, en del betalades av Moelven, en utav föreningen och en utav föreningen Brf Cederhusen 2.

Räntekostnaderna förväntas öka under 2024 då föreningens lån omförhandlas. Avgiftshöjningen är ett sätt att hänga med de ökade kostnaderna. Målet är att inom något år sänka avgifterna igen.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 731	1 370	1 309	1 189
Resultat efter finansiella poster	-339	-451	-494	-664
Soliditet (%)	68,0	68,2	68,9	68,8
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 189	941	899	820
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	15 192	15 269	15 346	15 285
Skuldsättning per kvm totalyta	15 192	15 269	15 346	15 285
Sparande per kvm (kr)*	170	60	0	0
Räntekänslighet (%) *	13	16	0	0
Energikostnad (kr) *	323	343	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	95	97	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter*

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning debiteras efter faktisk förbrukning.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 445 000	0	130 320	-40 512 185	-451 369	48 611 766
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-451 369	451 369	0
Förändring under året	0	0	0	0	-338 542	-338 542
Belopp vid årets utgång	89 445 000	0	130 320	-40 963 554	-338 542	48 273 224

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-40 963 553
årets förlust	-338 542
	-41 302 095

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	34 600
i ny räkning överföres	-41 336 695
	-41 302 095

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 730 816	1 369 971
Övriga rörelseintäkter	3	81 665	28 838
Summa rörelseintäkter		1 812 481	1 398 809
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-607 031	-686 497
Driftskostnader	5	-138 340	-114 768
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-103 998	-96 090
Personalkostnader	7	-34 497	-31 737
Avskrivningar	8	-567 225	-567 225
Summa rörelsekostnader		-1 451 091	-1 496 317
Rörelseresultat		361 390	-97 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 088	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 020	-353 905
Summa finansiella poster		-699 932	-353 861
Resultat efter finansiella poster		-338 542	-451 369
Årets resultat		-338 542	-451 369

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	70 139 918	70 707 143
Summa materiella anläggningstillgångar		70 139 918	70 707 143
Summa anläggningstillgångar		70 139 918	70 707 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		368 735	244 827
Övriga fordringar		15 863	51 188
Summa kortfristiga fordringar		384 598	296 015
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		491 357	278 135
Summa kassa och bank		491 357	278 135
Summa omsättningstillgångar		875 955	574 150
SUMMA TILLGÅNGAR		71 015 874	71 281 293

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 445 000

89 445 000

Fond för yttre underhåll

130 320

130 320

Summa bundet eget kapital

89 575 320

89 575 320

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-40 963 553

-40 512 185

Årets resultat

-338 542

-451 369

Summa ansamlad förlust

-41 302 096

-40 963 553

Summa eget kapital

48 273 224

48 611 767

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

0

7 303 245

Summa långfristiga skulder

0

7 303 245

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

21 998 232

14 806 491

Leverantörsskulder

115 961

75 072

Övriga skulder

1 030

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

627 427

484 719

Summa kortfristiga skulder

22 742 649

15 366 282

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 015 874

71 281 293

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-338 542	-451 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	567 225	567 225
Betald skatt	29 351	-26 450

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

258 034 89 406

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-123 908	-241 890
Förändring av kortfristiga fordringar	5 974	1 495
Förändring av leverantörsskulder	40 889	-17 411
Förändring av kortfristiga skulder	143 737	233 080

Kassaflöde från den löpande verksamheten

324 726 64 680

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-111 504	-111 504
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-111 504 -111 504

Årets kassaflöde

213 222 -46 824

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	278 135	324 959
Likvida medel vid årets slut	491 357	278 135

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 574 390	1 285 218
Hyror förråd	7 200	7 200
El medlemmar	147 606	77 554
Påminnelseavgifter	1 620	0
	1 730 816	1 369 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 510	8 906
Övriga ersättningar och intäkter	3 684	1 519
Uthyrning 2:a hand	22 070	18 412
Erhållna statliga bidrag	48 401	0
	81 665	28 837

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-56 931	-26 897
Markytor, trädgård	-10 104	-3 136
El	-131 036	-219 522
Värme	-203 094	-205 748
Vatten och avlopp	-133 884	-148 457
Sophämtning/renhållning	-71 982	-82 737
	-607 031	-686 497

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-27 000	-28 125
Hisservice	-9 120	-9 120
Övriga fastighetskostnader	-20 522	-11 048
Fastighetsförsäkring	-15 048	-14 145
F-skötsel	-46 320	-45 074
Förbrukningsmaterial	-18 536	-5 588
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 794	-1 669
	-138 340	-114 769

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-22 500	-28 000
Konsultarvoden	-20 475	-14 150
Fastighetsförvaltning	-55 160	-49 760
Möteskostnader	-500	0
Bankkostnader	-4 313	-3 380
Övriga externa kostnader	-1 050	-800
	-103 998	-96 090

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-26 249	-24 150
Socala avgifter	-8 248	-7 587
	-34 497	-31 737

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-567 225	-567 225
	-567 225	-567 225

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	56 722 468	56 722 468
Vid årets början mark	16 064 500	16 064 500
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 786 968	72 786 968
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan		
Vid årets början	-2 079 825	-1 512 600
Årets avskrivningar enligt plan	-567 225	-567 225
Utgående avskrivning enligt plan	-2 647 050	-2 079 825
Planenligt restvärde vid årets slut	70 139 918	70 707 143
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 000 000	29 000 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	34 600 000	34 600 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler		0
	34 600 000	34 600 000

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	70 139 918	70 707 143
	70 139 918	70 707 143

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,98	2024-06-27	7 266 078	7 303 246
SBAB	4,45	2024-05-10	7 266 077	7 303 245
SBAB	1,44	2024-05-10	7 266 077	7 303 245
SBAB	4,49	2024-05-15	200 000	200 000
			21 998 232	22 109 736
Kortfristig del av långfristig skuld			21 998 232	14 806 491

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 305 000	22 305 000
	22 305 000	22 305 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har skett.

Underskrifter

Stockholm

Hanna Jonsson
Ordförande

Hanne Nielsen

Fanny Claesson

Anna Huzell

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor