



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Torparglántan

Org nr 769639-4522

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torparglantan, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torparglantan i Sigtuna kommun bildades den 23 november 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2021.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Steninge 1:172 i Sigtuna kommun.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 19 augusti 2021 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen består av 36 bostadsrätter i radhus. Den totala boarean (BOA) är ca 4 056 kvm. Inflyttning i fastigheten påbörjades under september 2022 och pågick till mars 2023. Föreningen har markparkering på gator och gemensamma ytor i området.

Lägenhetsfördelning;

15 st	4 rum och kök
21 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 20 december 2022. Garantitiden är fem år och löper fram till den 20 december 2027. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Torparglantan fastighet Steninge 1:172 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, parkområden och gångvägar med belysning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är ännu ej fastställd. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 42 000 kr/år. Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende sopsorteringskärl, brevlådor och väg för gångtrafik.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sofia Andersson	Ordförande
	Elena Damm	
	Nasimul Hasan	
	Oskar Andén	
	Dino Alijagic	
Suppleant	Elisabet Jonsved	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. Styrelsen har under året haft tolv (fem) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid stämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Frida Eriksson
	Mikael Lindblom

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara ett halvt prisbasbelopp (26 250 kr år 2023) exkl sociala avgifter, från stämman 2023 till ordinarie stämma våren 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Underhållsplan

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 15 oktober 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 oktober 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 mars 2023. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	181 420 000	Insatser	79 661 994
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	53 108 006
		Fastighetslån	<u>48 700 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>181 470 000</u>	S:a finansiering	181 470 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 181 470 000 kr, varav mark ingår med 53 980 000 kr.

Under 2023 har skötseln av föreningen överlämnats från Bonava till föreningens medlemmar. Detta har bland annat inneburit att styrelsen sedan årsstämman den 10 maj 2023 endast består av medlemmar i föreningen. Därutöver har slutavräkning skett mellan föreningen och Bonava. Fram till och med den 31 mars 2023 stod Bonava för föreningens alla drifts- och kapitalkostnader men hade också rätt till föreningens alla intäkter. Från och med den 1 april har alla kostnader och intäkter belastats föreningens egna resultaträkning. Under året har även föreningens lån placerats. Mot bakgrund av det rådande ränteläget och med särskilt beaktande av att de räntor som föreningen kunde få på sina lån översteg de räntesatser som hade använts vid framtagandet av den ekonomiska planen så var styrelsen nödgad att besluta om en höjning av avgiften med 30%, vilken började gälla från och med den 1 april 2023.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	54	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	54
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	56	54

Under året har fyra (nio) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2023
Nettoomsättning (tkr)	2 255
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-648
Soliditet (%)	73,0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)*	730
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 947
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 947
Sparande per kvm (kr/kvm)	76
Räntekänslighet (%)*	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	23
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,8

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

* Beräknat på tolv månaders avgifter.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Avgifter för preliminär kallvattenförbrukning ingår i årsavgifter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 520 000	0	0	0	96 520 000
Ökning av insatskapital	36 250 000				36 250 000
Omklassificering	-53 108 006	53 108 006			0
Enligt slutreglering			48 261		48 261
Årets resultat				-648 097	-648 097
Belopp vid årets utgång	79 661 994	53 108 006	48 261	-648 097	132 170 164

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust -648 097

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

91 500

-739 597

-648 097

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 255 484	0
Summa rörelseintäkter		2 255 484	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-357 548	0
Övriga externa kostnader	4	-47 528	0
Personalkostnader	5	-24 314	0
Avskrivningar		-955 800	0
Summa rörelsekostnader		-1 385 190	0
Rörelseresultat		870 294	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		818	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 519 209	0
Summa finansiella poster		-1 518 391	0
Resultat efter finansiella poster		-648 097	0
Årets resultat		-648 097	0

Resultaträkningen 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	180 464 200	53 980 000
Pågående nyanläggningar	7	0	86 020 000
Summa materiella anläggningstillgångar		180 464 200	140 000 000
Summa anläggningstillgångar		180 464 200	140 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör	8	137	386 981
Övriga fordringar	9	544 482	5 501 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 433	31 827
Summa kortfristiga fordringar		577 052	5 919 814
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7	0
Summa kassa och bank		7	0
Summa omsättningstillgångar		577 059	5 919 814
SUMMA TILLGÅNGAR		181 041 259	145 919 814

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 770 000	96 520 000
Fond för yttre underhåll		48 261	0
Summa bundet eget kapital		132 818 261	96 520 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-648 097	0
Summa fritt eget kapital		-648 097	0
Summa eget kapital		132 170 164	96 520 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 373 000	49 281 847
Summa långfristiga skulder		32 373 000	49 281 847
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 083 500	0
Leverantörsskulder		164 832	29 764
Övriga skulder		885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	248 878	88 203
Summa kortfristiga skulder		16 498 095	117 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 041 259	145 919 814

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-648 096	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 004 061	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		355 965	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		386 238	52 865 358
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		296 628	115 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 038 831	52 980 894
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 420 000	-117 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 420 000	-117 500 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insatskapital		36 250 000	94 145 000
Förändring av låneskulder		-825 347	-26 490 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		35 424 653	67 654 406
Årets kassaflöde		-4 956 516	3 135 300
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 501 006	2 365 706
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		544 490	5 501 006

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad kommer att beräknas på byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan. För år 2023 sker avskrivning med 9/12-delar av det årliga beloppet 1 274 400 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 115 917	0
Parkeringsplatser	20 500	0
Vattenavgifter	106 615	0
Avgift andrahandsupplåtelse	7 332	0
El laddstolpar	4 990	0
Övriga intäkter	129	0
	2 255 483	0

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning/sandning	70 125	0
Serviceavtal	8 250	0
Reparationer	29 838	0
Fastighetsel	17 339	0
Vatten och avlopp	75 862	0
Avfallshantering	122 047	0
Försäkringskostnader	32 397	0
Övriga kostnader	1 690	0
	357 548	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsgemensamma kostnader	2 250	0
Ekonomisk förvaltning	39 212	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 028	0
Övriga poster	2 038	0
	47 528	0

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	18 500	0
Sociala avgifter	5 814	0
	24 314	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	127 440 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	127 440 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-955 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-955 800	0
Ingående värde mark	53 980 000	0
Inköp	0	53 980 000
Utgående värde mark	53 980 000	53 980 000
Utgående redovisat värde	180 464 200	53 980 000
Taxeringsvärden byggnader	53 784 000	23 364 000
Taxeringsvärden mark	29 052 000	13 500 000
	82 836 000	36 864 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 020 000	22 500 000
Inköp	41 420 000	63 520 000
Omklassificeringar	-127 440 000	0
	0	86 020 000

Not 8 Fordringar hos entreprenör

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar hos entreprenören	137	386 981
	137	386 981

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto förvaltare	544 482	5 501 006
	544 482	5 501 006

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 563	12 155
Fastighetsförsäkring	14 500	14 302
Medlemsavgifter	5 370	5 370
	32 433	31 827

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv			0	49 281 847
Danske Bank	4,03	2024-04-02	15 920 000	0
Danske Bank	4,17	2025-03-31	15 920 000	0
Danske Bank	4,30	2026-03-31	16 616 500	0
			48 456 500	49 281 847
Kortfristig del av lån			16 083 500	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 15 920 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 243 500 kr varav 80 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	11 222	0
Styrelsearvoden	17 500	0
Sociala avgifter	5 500	0
Fastighetsel	4 588	0
Snöröjning	5 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror	204 569	88 203
	248 879	88 203

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	48 700 000	0
	48 700 000	0

Sigtuna den dag som framgår av våra digitala signaturer

Sofia Andersson
Ordförande

Elena Damm

Nasimul Hasan

Oskar Andén

Dino Alijagic

Vår revisionsberättelse har lämnats som framgår av min digitala signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Torparglántan.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-06 13:20:35

Dokumentet är undertecknat av:

 DINO ALIJAGIC (19891215XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 11:45:54
 ELENA DAMM (19890328XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-02 07:23:25
 Carl Oscar Andén (19880110XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 11:02:37
 NASIMUL HASAN (19810107XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 23:32:21
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2024-05-06 13:20:35
 SOFIA ANDERSSON (19900614XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 10:47:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Torparglántan.pdf (397909 byte)

0BBC2C388326578E06E123D5F6D4FEFEF18CC477A5991168383EAE4C41D18AB38E10D39D1BCCA43AD4F1
4240664346F6E827D54D07F3551A9D3B2253DC31AA4F

<https://esign.summera.support/verify>