

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Newton

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Newton, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Newton i Haninge kommun bildades den 11 september 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 juni 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täckåker 1:229 i Haninge kommun.

Föreningen består av 135 bostadsrätter samt en lokal i två flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 8 436 kvm och lokalarean (LOA) 52 kvm. Det finns allmän parkering utmed gatorna i området och på anvisade parkeringsytor.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök

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

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 december 2023. Garantitiden är fem år och löper till den 30 september 2028 enligt parternas överenskommelse. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Fastighetsservice AB gällande fastighetskötsel, teknisk förvaltning och snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar inte i någon gemensamhetsanläggning.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande.

Verksamhet Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Kontor ja	ca 52	2027-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Nordlander	ordförande
	Kalle Moldvik	
	Malin Atterling	
	Karwan Azizi	
	Oscar Widelund	

Suppleanter	Edris Mantazeri
	Kateryna Azarova
	Kerstin Stradtkewitz
	Arthur Sandels

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (6) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Sammanställande	Alexander Dahlberg Nilsson
	Udaya Zhamendra
	Amin Amadi

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 maj 2023.

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/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Köpen av 2 lägenheter är hävda och lägenheterna är sålda till nya köpare. Entreprenören har täckt upp för ekonomisk skada till följd av hävningarna.

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 31 mars 2024. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter (förutom avtalad avgiftskompensation och amortering före avräkningstidpunkten som tillfaller föreningen) fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Anskaffningskostnad och finansieringsbalans vis avräkningstidpunkten den 31 mars 2024:

Anskaffningskostnad	499 800 000	Insatser	227 910 003
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	151 939 997
		Fastighetslån	120 000 000
S:a anskaffningskostnad	499 850 000	S:a finansiering	499 850 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 499 850 000 kr varav mark 140 700 000 kr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 197 (163) medlemmar. Under året har 42 (38) medlemmar tillträtt samt 8 (22) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 30 (26) bostadsrätter överlåtits. 5 medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 518	292	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 293	292	0	0
Soliditet (%)	75,0	65,2	3,3	2,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	840	787	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	-14 060	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	-14 147	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	165	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	-16,8	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	147	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	94,3	0,0	0,0	0,0

* Nyckeltal ej tillämpliga före slutlig avräkning den 31 mars 2024.

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår avisering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFNAR 2023:1.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Talet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	230 196 750	0	0	291 843	230 488 593
Ökning av insatskapital	146 728 250				146 728 250
Disposition av föregående års resultat:			291 843	-291 843	0
Enligt slutlig avräkning		199 074			199 074
Årets resultat				-1 292 760	-1 292 760
Belopp vid årets utgång	376 925 000	199 074	291 843	-1 292 760	376 123 157

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	291 843
årets förlust	-1 292 760
	-1 000 917

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

190 500
-1 191 417
-1 000 917

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 517 947	291 843
Summa rörelseintäkter		7 517 947	291 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 217 750	0
Övriga externa kostnader	4	-181 351	0
Personalkostnader		-181 842	0
Avskrivningar		-2 693 250	0
Summa rörelsekostnader		-5 274 193	0
Rörelseresultat		2 243 754	291 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 898	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 561 412	0
Summa finansiella poster		-3 536 514	0
Resultat efter finansiella poster		-1 292 760	291 843
Årets resultat		-1 292 760	291 843

År 2024 visar perioden efter slutlig avräkning dvs från den 1 april 2024 till den 31 december 2024.

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	497 106 750	0
Pågående nyanläggningar	6	0	209 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		497 106 750	209 250 000

Summa anläggningstillgångar

497 106 750

209 250 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 446	18 269
Fordringar hos entreprenör	7	0	142 078 481
Övriga fordringar	8	4 219 278	1 985 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	330 575	122 974
Summa kortfristiga fordringar		4 554 299	144 205 183

Summa omsättningstillgångar

4 554 299

144 205 183

SUMMA TILLGÅNGAR

501 661 049

353 455 183

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	376 925 000	230 196 750
Fond för yttre underhåll	199 074	0
Summa bundet eget kapital	377 124 074	230 196 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	291 843	0
Årets resultat	-1 292 760	291 843
Summa fritt eget kapital	-1 000 917	291 843
Summa eget kapital	376 123 157	230 488 593

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	80 000 000	0
Summa långfristiga skulder		80 000 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	39 340 000	120 000 000
Leverantörsskulder		4 289 848	171 567
Skulder till entreprenör		769 257	0
Skatteskulder		348 180	175 250
Övriga skulder		1 393	7 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	789 214	2 612 488
Summa kortfristiga skulder		45 537 892	122 966 590

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

501 661 049

353 455 183

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 292 760	291 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 693 250	0
Förändring skatteskuld/fordran	172 930	175 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 573 420	467 094

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	140 851 806	-3 744 814
Förändring av kortfristiga skulder	3 257 446	4 881 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 682 672	1 603 620

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-290 550 000	-22 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-290 550 000	-22 000 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av insatskapital	146 728 250	219 373 500
Förändring av skulder till kreditinstitut	-660 000	-197 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	146 068 250	21 823 500

Årets kassaflöde

1 200 922 **1 427 120**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 807 695	380 575
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 008 617	1 807 695

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan, med början den 1 april 2024.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter *	6 063 351	0
Hyror lokaler	70 200	0
Debiterad fastighetsskatt	6 575	0
Elavgifter	275 969	0
Vattenavgifter	84 673	0
Avgifter för avfallshantering	1 170	0
Avgift avseende andrahandsupplåtelse	14 326	0
Ersättning från entreprenör avseende ränteskydd	662 947	291 843
Ersättning från entreprenör avseende amortering	336 969	0
Övriga intäkter	1 767	0
	7 517 947	291 843

* I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	260 307	0
Snöröjning/sandning	30 854	0
Hissavtal	36 844	0
Avtal portar och porttelefon	39 609	0
Reparationer	46 246	0
El	275 064	0
Uppvärmning	405 183	0
Vatten och avlopp	567 407	0
Avfallshantering	252 423	0
Försäkring	76 636	0
TV Tele Data	199 445	0
Kostnader att vidarefakturera	880	0
Förbrukningsinventarier och material	26 853	0
	2 217 751	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt (9 månader)	6 428	0
Stämmor och styrelsemöten	6 098	0
Revisionsarvode	25 000	0
Ekonomisk förvaltning	74 470	0
Medlemskap i branschorganisation	6 570	0
Mätadatjänster	54 321	0
Boappa	4 606	0
Övriga externa kostnader	3 858	0
	181 351	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	0	0
Omklassificeringar	359 100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 100 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 693 250	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 693 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Omklassificeringar	140 700 000	0
Utgående ackumulerat värde mark	140 700 000	0
Utgående redovisat värde	497 106 750	0
Taxeringsvärden byggnader	174 755 000	
Taxeringsvärden mark	36 102 000	
	210 857 000	

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	209 250 000	187 250 000
Årets aktiveringar	290 550 000	22 000 000
Omklassificering	-499 800 000	0
	0	209 250 000

Not 7 Fordringar hos entreprenör

	2024-12-31	2023-12-31
Köp av fastigheten Täckåker 1:229 enligt köpebrev	0	140 700 000
Övriga fordringar hos entreprenör	0	1 378 481
	0	142 078 481

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 206 048	177 764
Avräkningskonto förvaltare	3 008 617	1 807 695
Övriga fordringar	4 613	0
	4 219 278	1 985 459

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	34 708	28 876
Tele TV Bredband	66 698	53 575
Ekonomisk förvaltning	24 813	24 844
Medlemsskap i Branschorganisation	8 760	8 760
Serviceavtal dörrautomatik	6 919	6 919
Hissavtal	49 065	0
Hosting passersystem	624	0
Boappa	2 062	0
Upplupna intäkter avs vatten och el	136 926	0
	330 575	122 974

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Byggnadskreditiv SBAB			0	120 000 000
SBAB	4,44	2025-02-05	39 340 000	0
SBAB	3,85	2026-02-05	45 000 000	0
SBAB	3,57	2027-02-05	35 000 000	0
			119 340 000	120 000 000
Kortfristig del av skuld			39 340 000	120 000 000

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 39 340 000 kr.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 660 000 kr, varav 660 000 kr ingår i lån som förfaller kommande år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Snöröjning	15 060	0
El	55 738	0
Uppvärmning	136 645	0
Reparationer	18 499	0
Styrelsearvode	126 525	0
Sociala avgifter	39 649	0
Revision	25 000	0
Ränta	0	2 173 926
Förutbetalda hyror och avgifter	372 098	438 562
	789 214	2 612 488

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	0
	120 000 000	0

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna Nordlander

Kalle Moldvik

Malin Atterling

Karwan Azizi

Oscar Widelund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor