



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Torparlyckan

Org nr 769636-7882

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 Brf Torparlyckan, med säte i Sigtuna kommun, får härmed upprätta 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 Torparlyckan i Sigtuna kommun, bildades den 12 september 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Steninge 1:169 i Sigtuna kommun.

Föreningens byggnader består av 29 bostadsrätter i radhus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 668 kvm.

Föreningen har markparkering på gator och gemensam yta i området.

Lägenhetsfördelning:

29 st 4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa fr. o. m. den 1 maj 2023 inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd den 29 juni 2020. Garantitiden är fem år och löper fram till den 29 juni 2025. Garantibesiktning verkställdes inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Torparlyckans fastighet Sigtuna Steninge 1:169 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall delta i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, parkområden och gångvägar med belysning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är ännu ej fastställd. Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har servitut avseende sopskåp placerade på grannfastighetens tomtyta Steningen 1:172.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emanuel Ström Magnus Nygren Björn Wendelstedt Pontus Björkbacka Oleksandra Tsalko	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleant Dimitros Karamavros

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Mustafa Akan

Revisor och suppleant

Magnus Emilsson	Ordinarie	Bo Revision
Susanne Andersson	Suppleant	Bo Revision

Arvoden

Ordinarie stämma beslöt att arvodet till styrelsen skall vara två prisbasbelopp (105 000 kr) exkl sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 29 augusti 2019.

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. Årsavgiften höjdes med 6% fr. o. m. den 1 januari 2023.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2020.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny investering i solcellanläggningen.

Ny installation av laddboxar.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	50	48
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	11
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-5</u>	<u>-9</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	50	50

Under året har 3 (6) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 657	1 547	1 547	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-967	-366	-241	0
Soliditet, %	73,50	76,50	76,40	76,30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	578	545	545	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 663	10 698	10 829	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 663	10 698	10 829	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1	224	271	0
Räntekänslighet (%)	18,46	19,63	19,87	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	58	36	30	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,99	93,97	93,97	0,00

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)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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

Årets förlust beror på kraftigt ökade räntekostnader. Bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden kan därför komma att, vid behov, finansieras av avgiftshöjningar, hyreshöjningar samt nya banklån. De huvudsakliga åtagandena bedöms utgöras av framtida underhåll på byggnad, räntor samt amorteringar. Styrelsen har löpande protokollförda möten för uppföljning av åtagandena.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 272 679	32 992 321	119 788	-321 351	-366 497	93 696 940
Disposition av föregående års resultat:			80 040	-446 537	366 497	0
Årets resultat					-966 920	-966 920
Belopp vid årets utgång	61 272 679	32 992 321	199 828	-767 888	-966 920	92 730 020

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-767 888
årets förlust	-966 920
	-1 734 808

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 040
i ny räkning överföres	-1 814 848
	-1 734 808

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	1 657 457	1 547 238
Summa rörelseintäkter		1 657 457	1 547 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-385 633	-404 588
Övriga externa kostnader	4	-78 323	-75 272
Personalkostnader	5	-137 991	-113 233
Avskrivningar	6	-964 150	-964 150
Summa rörelsekostnader		-1 566 097	-1 557 243
Rörelseresultat		91 360	-10 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 083	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 059 363	-356 492
Summa finansiella poster		-1 058 280	-356 492
Resultat efter finansiella poster		-966 920	-366 497
Årets resultat		-966 920	-366 497

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	120 322 550	121 286 700
Inventarier, verktyg och installationer		81 200	0
Pågående nyanläggningar		4 730 332	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 134 082	121 286 700
Summa anläggningstillgångar		125 134 082	121 286 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 055 256	1 117 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	21 698	39 015
Summa kortfristiga fordringar		1 076 954	1 156 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		129	127
Summa kassa och bank		129	127
Summa omsättningstillgångar		1 077 083	1 156 585
SUMMA TILLGÅNGAR		126 211 165	122 443 285

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 265 000	94 265 000
Fond för yttre underhåll		199 828	119 788
Summa bundet eget kapital		94 464 828	94 384 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-767 888	-321 351
Årets resultat		-966 920	-366 497
Summa fritt eget kapital		-1 734 808	-687 848
Summa eget kapital		92 730 020	93 696 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 382 734	28 203 786
Summa långfristiga skulder		21 382 734	28 203 786
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 067 169	338 851
Leverantörsskulder		4 822 557	38 982
Övriga skulder		-36 154	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	244 839	164 726
Summa kortfristiga skulder		12 098 411	542 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 211 165	122 443 285

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-966 920	-366 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		964 150	964 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 770	597 653
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering		4 858 122	-52 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 855 352	544 921
Investeringsverksamheten			
Investeringar i solcellanläggning och laddboxar		-4 811 532	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 811 532	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-117 322	-349 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-117 322	-349 432
Årets kassaflöde		-73 502	195 489
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 117 569	922 080
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 044 067	1 117 569

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 byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med början år 2021.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 541 302	1 453 955
P-plats och garage	7 000	0
Vattenavgifter	93 379	93 274
Övriga intäkter och kostnadsersättning	-127	8
Laddstolpar el-bilar moms	4 120	0
El, elbolag moms	11 783	0
	1 657 457	1 547 237

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	6 620	6 296
Trädgårdsskötsel	30 405	91 215
Trivselåtgärder	1 086	0
Snöröjning/sandning	53 625	33 000
Reparationer	0	39 311
Fastighetsel	48 852	0
Vatten och avlopp	105 778	97 311
Avfallshantering	88 625	91 984
Försäkringskostnader	31 305	26 486
Förbrukningsinventarier	19 337	18 985
	385 633	404 588

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datorkommunikation	921	941
Revisionsarvode	21 073	21 250
Ekonomisk förvaltning	46 621	45 493
Medlems-/föreningsavgifter	5 020	4 950
Övriga poster	4 688	2 638
	78 323	75 272

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	86 100
Sociala avgifter	32 991	27 133
	137 991	113 233

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnader	96 415 000	96 415 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	96 415 000	96 415 000
Ingående avskrivningar	-1 928 300	-964 150
Årets avskrivningar	-964 150	-964 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 892 450	-1 928 300
Ingående värde mark	26 800 000	26 800 000
Utgående värde mark	26 800 000	26 800 000
Utgående redovisat värde	120 322 550	121 286 700
Taxeringsvärden byggnader	35 496 000	35 496 000
Taxeringsvärden mark	23 606 000	23 606 000
	59 102 000	59 102 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90	0
Kortfristiga fordringar	11 227	0
Avräkningskonto förvaltare	1 043 939	1 117 443
	1 055 256	1 117 443

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	0	11 438
Fastighetsförsäkring	10 904	9 498
Jouravtal	1 112	1 059
Medlemsavgifter	5 020	5 020
Vinterväghållning	0	12 000
Upplupen intäkter elbilladdning	4 662	0
	21 698	39 015

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för förfallodag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	0,850	2022-12-30	0	31 536
Danske Bank*	5,031	2025-12-30	6 900 935	6 914 826
Danske Bank	1,440	2024-10-31	6 841 069	6 862 975
Danske Bank*	1,650	2025-10-31	9 795 349	9 817 300
Danske Bank*	5,031	2025-12-30	4 912 550	4 916 000
			28 449 903	28 542 637
Kortfristig del av lån			7 067 169	338 851

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 att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 6 841 069 kr.

I beloppet ingår förfallen ränta och avgift med 23 769 kr som blir betalt den 4 januari 2024.

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 287 000 kr varav 60 900 kr avser lån som förfaller.

* I dessa belopp ingår förfallen ränta och avgift med totalt 182 134 kr som blir betalt den 4 januari 2024.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	6 413	3 294
Styrelsearvoden	64 750	56 350
Sociala avgifter	20 340	17 700
Revision	18 480	15 000
Fastighetsel	8 505	0
Förutbetalda avgifter och hyror	126 351	72 381
	244 839	164 725

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Sigtuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Emanuel Ström

Magnus Nygren

Björn Wendelstedt

Pontus Björkbacka

Oleksandra Tsalko

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

Magnus Emilsson
Revisor
Bo Revison






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_Torparlyckan.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-01 08:24:15

Dokumentet är undertecknat av:

 BJÖRN WENDELSTEDT (19670120XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 16:48:13
 EMANUEL STRÖM (19880909XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 16:06:41
 Nils Magnus Nygren (19650309XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 16:15:00
 Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor	2024-06-01 08:24:15
 Oleksandra Tsalko (19901218XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 15:57:19
 Pontus Sakari Björkbacka (19850327XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 16:15:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_Torparlyckan.pdf (261753 byte)

AC1B01ACEA93F9D24FE5E880684B843AB4D93084E0183FBFCF93B2353EB1D4F9316D79CE6AEA62E4585C
E628A7CD805E8028C26F34C3723C2161BFE9D0A83536

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