

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nasafjäll 3, 769615-1146, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Nasafjäll 3 i Stockholm.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet. Ingen uppdaterad underhållsplan finns.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-30, nuvarande stadgar registrerades 2014-09-22 och den ekonomiska planen registrerades 2011-01-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Björn Hilding	ordförande
Per Augustsson	ledamot
Oskar Holmqvist	ledamot
Oskar Östling	ledamot
Martin Ström	ledamot från 24 maj
Fredrik Brandt	ledamot till 24 maj

Styrelsen har inte haft några protokollförda möten utan beslut har huvudsakligen tagits via mejlkontakt.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24

Fastigheten

Fastigheten till tomträtten Nasafjäll 3 i Stockholm förvärvades 2011-02-01. Nuvarande tomträttsavgälds period löper t.o.m. 2026-12-31.

Fastigheten är försäkrad av Folksam. Försäkring till fullvärde. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Av föreningens 21 lägenheter upplåts 20 med bostadsrätt och en med hyresrätt. Total boarea är 1080 kvm varav hyresrätt utgör 85 kvm. Föreningen har ett uthyrt garage samt ett förråd med en yta av 33 kvm respektive 6 kvm. Taxeringsvärdet om 27 031 tkr är uppdelat på markvärde 16 200 tkr och byggnadsvärde 10 831 tkr. Av taxeringsvärdet för byggnad avser 31 tkr lokaler (garaget).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10 % från 2024-01-01. Hyreslägenheten har målats och fått nya golv i kök och matrum. i

Planerat underhåll

Inga planerat underhåll de närmaste åren.

Kassaflöde-Likviditetsanalys	2023	2022
Nettoomsättning inkl elstöd	878 610	867 968
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-893 331	-1 066 241
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	17 029	-1 976
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 308	-200 249
Årets amortering	-80 000	-80 000
Försäkringsersättningar		341 911
Förändring likvida medel	-77 692	61 662
Likvida medel vid årets början	630 423	568 761
Likvida medel vid årets slut	552 731	630 423

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 20 st
 Överlåtelse under året: 4 st
 Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
 Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
 Antal medlemmar 2023-12-31: 25st
 Förändring från föregående år: +-0

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	875	868	864	869	861
Resultat efter finansnetto	-137	22	49	109	75
Balansomslutning	23 401	23 598	23 658	23 684	23 656
Soliditet i %	69%	69%	68%	68%	68%
Belopp i kr					
Banklån kvm/boarea	6 678	6 752	6 826	6 900	6 974

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets början	16 700 656	493 014	-1 015 955	21 530
Resultatdisposition		81 093	-59 563	-21 530
Årets resultat				-136 829
Årets slut	16 700 656	574 107	-1 075 518	-136 829

75

NYCKELTAL

Total area bostäder & lokaler är 1 119 kvm. Area upplåten med bostadsrätt är 995 kvm. Bredbandsavgiften är obligatorisk och räknas därmed med som en del av årsavgiften.

Lån per kvm total yta 6 445 kr/kvm.

Lån per kvm yta upplåten med bostadsrätt 7 248 kr/kvm.

Genomsnittlig årsavgift (inkl bredband) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: 757 kr/kvm

Sparande per kvadratmeter: 52 kr/kvm. Planerat underhåll: Renovering hyresrätt 65 313 kr.
Samt belysning 7 974 kr.

Räntekänslighet. En höjning av räntan med 1 % enhet skulle öka föreningens årsavgifter med 10,1 % för att balansera kostnadsökningen.

Energikostnad per kvadratmeter: 283 kr/kvm.

Årsavgifternas (inkl bredbandsavgift) andel i procent av totala rörelseintäkter är 87,5 %

Beskrivning av nyckeltal

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm
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
Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. 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 finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-1 075 518
Årets resultat	<u>-136 829</u>
Resultat att fördela	-1 212 347

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	81 093
Balanseras i ny räkning	<u>-1 293 440</u>
Summa	-1 212 347

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	Not 2	875 057	867 968
Elstöd		3 553	0
Försäkringsersättningar		<u>0</u>	<u>341 911</u>
Summa intäkter		878 610	1 209 879
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 3	-632 293	-874 443
Tomträttsavgäld		-74 300	-74 300
Fastighetsskatt		-310	-310
Kommunal fastighetsavgift		-33 369	-31 899
Avskrivningar		<u>-122 108</u>	<u>-122 108</u>
Summa fastighetskostnader		-862 380	-1 103 060
Rörelseresultat		16 230	106 819
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		11 004	973
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-164 063</u>	<u>-86 262</u>
Summa finansiella poster		-153 059	-85 289
Resultat före skatt		-136 829	21 530
Årets resultat		-136 829	21 530

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	22 845 140	22 967 248
Summa materiella anläggningstillgångar		22 845 140	22 967 248
Summa anläggningstillgångar		22 845 140	22 967 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		3 656	59
Summa kortfristiga fordringar		3 656	59
<i>Kassa och bank</i>		552 075	630 364
Summa omsättningstillgångar		555 731	630 423
Summa tillgångar		23 400 871	23 597 671

75

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	16 700 656	16 700 656
Fond för yttre underhåll	574 107	493 014
Summa Bundet eget kapital	17 274 763	17 193 670
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 075 518	-1 015 955
Årets resultat	-136 829	21 530
Summa fritt eget kapital	-1 212 347	-994 425
Summa eget kapital	16 062 416	16 199 245
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 5 0	2 600 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 6 7 211 861	4 691 861
Skatteskulder	33 679	32 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7 92 915	74 356
Summa kortfristiga skulder	7 338 455	4 798 426
Summa skulder	7 338 455	7 398 426
Summa eget kapital och skulder	23 400 871	23 597 671

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader sker enligt plan med 0,5 % på årsbasis.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition. Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 589 kr per bostadslägenhet år 2023. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga ränteintäkter beskattas med 20,6 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2 Intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	713 484	713 484
Hyror, bostäder	102 703	98 279
Hyra garage & förråd	7 200	7 200
Bredbandsavgift	41 580	41 580
Pant- & överlåtelseavgifter	9 610	7 005
Övrigt	480	420
	<u>875 057</u>	<u>867 968</u>

73

	2023-01-01	2022-01-01
<u>Not 3 Drift</u>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel & lokalvård	20 405	17 250
Reparationer & underhåll	109 067	411 382
Fjärrvärme	258 845	228 425
El	25 091	25 420
Vatten	32 982	23 902
Sophämtning	23 493	19 008
Fastighetsförsäkring	35 514	29 595
Ekonomisk förvaltning	54 082	51 736
Revision	11 812	11 812
Övrig drift	61 002	55 913
Summa drift	632 293	874 443

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	24 421 650	24 421 650
Årets investeringar	0	0
Summa	24 421 650	24 421 650
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	1 454 402	1 332 294
Årets avskrivningar	122 108	122 108
Summa	1 576 510	1 454 402
Bokfört värde	22 845 140	22 967 248

Not 5 Skulder till kreditinstitut

2023-12-31	2022-12-31
0	2 600 000

Föreningens alla lån 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 förlängas vid förfall.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Belopp
Swedbank	1,250%	2024-11-25	2 600 000	0
Swedbank	5,111%	2024-02-28	2 419 118	2 499 118
Swedbank	4,989%	2024-02-28	2 192 743	2 192 743
Summa skulder till kreditinstitut			7 211 861	4 691 861

Nästa års planerade amorteringar 80 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	25 538	12 210
Förutbetalda intäkter	67 377	62 146
	92 915	74 356

Not 8 Ställda säkerheter

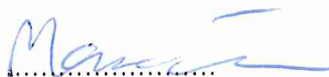
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Stockholm

2024- 04-30



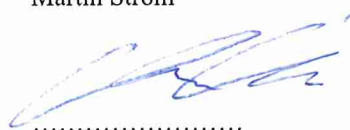
Björn Hilding, ordförande



Martin Ström

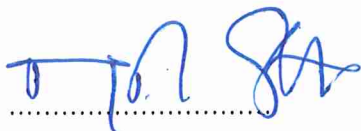


Per Augustsson



Oskar Östling

Min revisionsberättelse har 2024- 05-06 avgivits beträffande denna årsredovisning



Martin Stark

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Nasafjäll 3
Org nr 769615-1146*

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nasafjäll 3 avseende räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Nasafjäll 3 för år 2023

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2024



Martin Stark
Revisor