

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje
769639-7855

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsrosen i Norrtälje, 769639-7855, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Havsrosen i Norrtälje registrerades hos Bolagsverket 2021-04-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2022-02-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Flådern 1 - 5 samt Kardemumman 1 och 5 - 8 i Norrtälje kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 20 bostadsrättslägenheter (parhus) i 10 huskroppar. Den totala lägenhetsytan är ca 2100 kvm och tomtytan är ca 9099 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening för vägar och kommande lekplats.

Styrelsen har under del av året bestått av följande ledamöter,
Anna Winther-Hansen, ordförande
Jessica Gummesson, ledamot
Sten Ove Angmo, ledamot
Vid en extra föreningsstämma 2023-06-26 avgick interimsstyrelsen.

Styrelsen i Brf Havsrosen består av:

Ordinarie ledamöter:

Jonas Bågander, Ordförande

Christian Jönsson Baad, Vice ordförande

Elisabet Hellman, Sekreterare

Alexandra Lindqvist, Kassör

Robin Engström, Utemiljö

Diego Luna Cruz, Trivselansvarig

Joel Hedlöf, Teknik

Tommy Sjöbom, suppleant

Sunniva Wallgren, suppleant

Christer Baad, suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning skedde sista veckan i april 2023.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2023

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan men avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus görs enligt ekonomisk plan och uppgår till 105 000 kr/år.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan med 120 år.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Ett jouravtal finns tecknat med Delagott Real Estate AB

Föreningens tre fastighetslån är 231231 upptagna hos Swedbank AB. De uppgick vid årsskiftet till 25 074 000 kr. Amortering sker med 252 000 kr per år. Vid utgången av året var ett bundet med 4,24% t o m 2026-04-24 och två har rörlig ränta som för närvarande är 4,759%.

På grund av ränteläget som varit det senaste året har styrelsen fattat beslut om att höja årsavgiften för att kunna bibehålla en bra likviditet. Höjning skedde med 3% från och med november månad.

Styrelsen har under året bjudit in medlemmarna till en lunch där det bjöds på korv med bröd.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021/2021
Nettoomsättning	1 385 440	-	-
Resultat efter finansiella poster	360	-	-
Soliditet, %	71	3	11
Balansomslutning	86 284 656	74 725 000	19 725 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	653	-	-
Skuldsättning kr per kvm	11 940	-	-
Sparande kr per kvm	181	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	18	-	-
Energikostnad kr per kvm *	75	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	11 940	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	99	-	-

* Hushållsel, vatten och värme ingår inte i årsavgiften. Energikostnad avser vatten IMD.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 125 000	-	-
Inbetalda insatser	58 685 000		
Årets resultat			360
Vid årets slut	60 810 000	-	360

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 360 kronor disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-
Årets resultat	360
Totalt	360
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond (maj-december 2023)	70 000
Balanseras i ny räkning	-69 640
Summa	360

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 385 440	-
Summa rörelseintäkter		1 385 440	-
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-233 438	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 056	-
Summa rörelsekostnader		-613 494	-
Rörelseresultat		771 946	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-771 594	-
Summa finansiella poster		-771 586	-
Resultat efter finansiella poster		360	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		360	-
Skatter			
Årets resultat		360	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	85 629 945	17 600 000
Pågående nyanläggning byggnad		-	51 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		85 629 945	68 600 000
Summa anläggningstillgångar		85 629 945	68 600 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 945	-
Övriga fordringar		17 470	6 000 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 840	-
Summa kortfristiga fordringar		62 255	6 000 990
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		592 456	124 010
Summa kassa och bank		592 456	124 010
Summa omsättningstillgångar		654 711	6 125 000
SUMMA TILLGÅNGAR		86 284 656	74 725 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 810 000	2 125 000
Summa bundet eget kapital		60 810 000	2 125 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		360	-
Summa fritt eget kapital		360	-
Summa eget kapital		60 810 360	2 125 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 400 000	-
Summa långfristiga skulder		8 400 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	16 674 000	-
Byggnadskreditiv		-	55 000 000
Leverantörsskulder		65 353	-
Övriga skulder		33 302	17 600 000
Förutbetalda intäkter		128 220	-
Upplupna kostnader		173 421	-
Summa kortfristiga skulder		17 074 296	72 600 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 284 656	74 725 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	380 056
	<u>380 416</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	380 416
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	5 938 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17 199 704
	<u>-10 880 553</u>
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 410 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 410 001
Finansieringsverksamheten	
Betalda insatser	58 685 000
Amortering av fastighetslån	-126 000
Nyupptagna lån	25 200 000
Minskning byggnadskreditiv	-55 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 759 000
Årets kassaflöde	468 446
Likvida medel vid årets början	124 010
Likvida medel vid årets slut	592 456

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten ska ske enligt föreningens stadgar.

Minimiavsättningen regleras i ekonomisk plan.

Avsättning 2023 görs för de 8 månader föreningen varit inflyttad och haft verksamhet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivning 2023 görs för de 8 månader föreningen varit inflyttad och haft verksamhet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	1 170 000	-
Vatten och avlopp, IMD	202 070	-
Vidarefakturerade kostnader	13 370	-
Summa	1 385 440	-

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Driftkostnader	-171 572	-
Reparation och underhåll	-11 923	-
Övriga kostnader	-49 943	-
Summa	-233 438	-

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 600 000	-
-Nyanskaffningar	17 410 001	17 600 000
-Omklassificeringar	51 000 000	
Vid årets slut	86 010 001	17 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-380 056	-
Vid årets slut	-380 056	-
Redovisat värde vid årets slut	85 629 945	17 600 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	252 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 008 000	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	23 814 000	-
	25 074 000	-

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	25 200 000	25 200 000
Summa ställda säkerheter	25 200 000	25 200 000

Underskrifter

Norrtälje den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Jonas Bågander
Ordförande

Robin Engström
Ledamot

Elisabet Hellman
Ledamot

Christian Jönsson Baad
Ledamot

Alexandra Lindqvist
Ledamot

Diego Luna Cruz
Ledamot

Joel Hedlöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024.

Annika Bengtsson
Revisor