

Bostadsrättsföreningen Kummelnacka

Org.nr: 769637-1785

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kummelnacka, organisationsnummer 769637-1785, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Nacka, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2020.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Marcus Davidsson
Ledamot	Anna Fares
Ledamot	Mikael Stefansson
Suppleant	Anki Liljedahl
Suppleant	Carolina Binazzi

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marcus Davidsson, Anna Fares och Mikael Stefansson.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11.

Extra stämma hölls 2023-10-22.

Vid extrastämman beslutades om A. Val av revisor: David Walman på Rävisor väljs in som revisor med 6/6 röster. B. Diskussion gällande förslag kring upplåtelse av mark. I befintliga upplåtelseavtal hänvisas till bilagor utan namn eller signaturer med vilken yta som är upplåten till respektive lägenhet. Förslaget syftar till att förtydliga och skriva nya upplåtelseavtal. Skiss mailat till samtliga medlemmar från Mikael Stefansson 21 okt 2023. Skriftliga synpunkter på förslaget skickas till styrelsen (M. Stefansson, A. Fares, N. Popplevik) senast 29 okt 2023. Beslut om marken ska beslutas om på nästa årsstämma, datum i december TBD. Underlag kommer att skickas ut till alla medlemmar i förväg.

Valberedning har bestått av Michael Målqvist.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Vatten och avlopp

Avfall

Leverantör

allabrf.se

Nacka vatten och avfall AB

Nacka vatten och avfall AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar/ Söderberg & Partners.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Kummelnäs 1:752 samt Kummelnäs 1:1186

Fastigheterna är bebyggda med 2 st flerbostadshus innehållande 8 lägenheter.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-07-28

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Totalyta (m²): 540

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	4
4 rok	4
Summa	8

Garage och P-platser

	Antal platser
	12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningens huvudfokus varit att effektivisera och minska kostnader. Detta har inneburit en genomgång och optimering av alla kostnader för att identifiera och genomföra besparingsåtgärder. Under året har vi därför höjt avgifterna vid ett tillfälle med 25%, detta för att möta den väntade räntehöjningen i september 2024.

Föreningen har tecknat försäkring hos Söderberg & Partners from 2024-03-01.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plantering av växter och blommor vid stora parkeringen.	2024	
Flytt av förråd för att lösa tillgänglighet.	2024/2025	

Medlemsinformation

11 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelser skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 12

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	314	253	153	95
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 050	- 1 104	- 790	11
Soliditet ¹ , %	82	83	84	58

Föreningen, kr

Snittränta, %	1.6	1.6
Räntekänslighet	17	21

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	568	466
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-1 945	-2 045
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 870	9 920
Energikostnad / kvm	77	104
Sparande / kvm	130	10

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 950 373	4 390 000	21 600	- 991 666	- 1 104 477	
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			21 600	-21 600		0
Balanseras i ny räkning				- 1 104 477	1 104 477	0
Årets resultat					- 1 050 468	
Belopp vid årets utgång	24 950 373	4 390 000	43 200	- 2 117 743	- 1 050 468	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 117 743
Årets resultat	- 1 050 468
Totalt	- 3 168 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 600
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 22 886
Balanseras i ny räkning	- 3 166 925
Totalt	- 3 168 211

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	313 857	253 344
Övriga rörelseintäkter		15 938	3 974
Summa Rörelseintäkter		329 795	257 318
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-115 948	-117 242
Administration och förvaltning	4	-68 259	-40 013
Avskrivningar		-1 113 720	-1 113 720
Summa Rörelsekostnader		-1 297 927	-1 270 975
RÖRELSERESULTAT		-968 132	-1 013 657
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 326	-75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 662	-90 745
Summa Finansiella poster		-82 336	-90 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 050 468	-1 104 477
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 050 468	-1 104 477
ÅRETS RESULTAT		-1 050 468	-1 104 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	31 598 779	32 712 499
Summa materiella anläggningstillgångar		31 598 779	32 712 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 598 779	32 712 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		84 208	59 224
Övriga fordringar		21 626	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 119	22 084
Summa kortfristiga fordringar		114 953	81 308
Kassa och bank			
Kassa och bank		97 839	28 020
Summa kassa och bank		97 839	28 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		212 792	109 328
SUMMA TILLGÅNGAR		31 811 571	32 821 827

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		29 340 373	29 340 373
Fond för yttre underhåll		43 200	21 600
Summa bundet eget kapital		29 383 573	29 361 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 117 743	-991 666
Årets resultat		-1 050 468	-1 104 477
Summa fritt eget kapital		-3 168 211	-2 096 143
SUMMA EGET KAPITAL		26 215 362	27 265 830
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	0	5 356 800
Summa långfristiga skulder		0	5 356 800
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	5 356 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	5 329 800	0
Leverantörsskulder		165 337	101 074
Skatteskulder		0	6 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 072	92 250
Summa kortfristiga skulder		5 596 209	199 574
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 596 209	199 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 811 571	32 822 204

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 2024-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-968 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 113 720
Summa		145 588
Erhållen ränta		1 326
Erlagd ränta		-83 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		63 252
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-33 645
Ökning av rörelseskulder		67 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		96 820
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld		-27 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 000
Årets kassaflöde		69 820
Likvida medel vid årets början		28 020
Likvida medel vid årets slut		97 839

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Yttertak	50 år
Ventilation	20 år
Stomme och Grund	70 år
El	10 år
Inre ytskikt, inre underhåll	10 år
Dörrar källare	20 år
Yttre ytskikt	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

2023/2024	2022/2023
306 924	251 412
6 543	1 932
390	0
6 933	1 932
313 857	253 344

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel
Vatten och avlopp
Sophämtning

2023/2024

2022/2023

6 332 0
35 472 56 142
10 506 10 825

52 310

66 967

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel

15 015

15 600

Övriga driftkostnader

Försäkring
Övriga driftkostnader

25 737
0

31 075
3 600

25 737

34 675

Underhåll

Underhåll

22 886

0

Totalt operativ drift och underhåll

115 948

117 242

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2 770

2 770

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

36 250
12 291

31 706
5 352

48 541

37 058

Revision

Revisionsarvode

11 613

0

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Bankkostnader
Övriga kostnader

336
1 802
3 197

0
50
135

5 335

185

Totalt administration och förvaltning

68 259

40 013

Not 5. Ställda säkerheter

2024-06-30

2023-06-30

Fastighetsinteckningar

12 500 000

12 500 000

Summa:

12 500 000

12 500 000

Not 6. Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	34 475 888	34 475 888
Utgående anskaffningsvärden	34 475 888	34 475 888
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 763 389	- 649 669
Årets avskrivningar	- 1 113 720	- 1 113 720
Utgående avskrivningar	-2 877 109	-1 763 389
Utgående redovisat värde	31 598 779	32 712 499
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 322 000	7 322 000
Taxeringsvärde mark	1 576 000	1 576 000
	8 898 000	8 898 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
Länsförsäkringar	2024-09-30	1,560 %	5 329 800	5 356 800
Summa skulder till kreditinstitut			5 329 800	5 356 800
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 329 800 0	0 5 356 800

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om ytterligare avgiftshöjning from juli 2024.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Marcus Davidsson
Ordförande

Anna Fares
Ledamot

Mikael Stefansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.11.2024 12:32

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 01.11.2024 10:33

DOCUMENT ID:

By-jKgmmWJe

ENVELOPE ID:

B1xsYgQMbyg-By-jKgmmWJe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kummelnacka.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Leif Mikael Stefansson stefanssonmicke@gmail.com	 Signed Authenticated	01.11.2024 10:36 01.11.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/02) IP: 172.226.49.34
Marcus Davidsson marcusdavidsson@yahoo.se	 Signed Authenticated	01.11.2024 14:20 01.11.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/01) IP: 193.234.68.29
Anna Ida Fares fares.anna@gmail.com	 Signed Authenticated	04.11.2024 10:17 04.11.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/29) IP: 185.106.180.36
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	04.11.2024 12:32 04.11.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed