

Årsredovisning för
BRF TYRESÖ SÖDERGÅRD 4

769633-7190

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	10-13
Underskrifter	13

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tyresö Södergård 4

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Brf Tyresö Södergård 4 är en förening med nyproducerade flerfamiljshus som stod klara i två etapper. De första boende flyttade in i gårdshuset november 2022 och de sista i gatuhuset februari 2023. Alla lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens byggnader är byggda av IMOLA.

Allmänt om verksamheten

Brf Tyresö Södergård 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåteles kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen (769633-7190) klassificeras som, och beskatta enligt reglerna för privat bostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening

Styrelsen

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2022 fram till extra årsstämma 2023:

Lars Baardh, interim styrelseledamot

Lars Halldén, interim styrelseledamot

Styrelsens sammansättning efter extra årsstämman 2023 fram årsstämma 2024:

Magnus Magnusson	Ordförande
Cynthia Rune fjärd	Sekreterare
Rasmus Gladh	Kassör
Kevin Geraldo Alborno	Ledamot
Tom Berggren	Ledamot
Lise-Lott Manhold	Suppleant
Jack Spira	Suppleant
Peter Arnsten	Suppleant

Valberedning 2024

Styrelsen till nästa ordinarie stämma.

Revisor

Leif Skarle

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 23-06-20, samt en extra föreningsstämma 23-11-16.
Under året haft 3 protokollförda styrelsemöten sedan övertagandet av interimsstyrelsen, perioden november-december.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Näsby 4:394, 4:395, 4:396 med adress Vendelsövägen 58 A-B, 60 A-C, 62 A-C, Slättvägen 1-2 A-B samt Svalvägen 1 A-B,

Areal: 4723 kvm, Värdeår: 2023, Byggår: 2020-2023.

Fastigheten upplåts med äganderätt. Fastigheten omfattar 6124 kvm boyta + 338 kvm lokalyta.

Fastigheten består av 98 lägenheter samt 4 lokaler fördelat på 4 flerfamiljshus samt 51 parkeringsplatser, 2 MC-parkeringar. De 3 gårdshusen och gatuhuset binds samman genom ett gemensamt källarplan/garageplan som förutom garage omfattar cykel- och lägenhetesförråd, barnvagnsförråd, teknikrum, el- och undercentral.

På fastigheten finns även två innergårdar med grillplats, sopkasuner, två soprum samt tvättstuga.

Lokaler

Föreningen har 4 lokaler där följande verksamheter bedrivs: 2 st skönhetssalonger, frisörsalong samt livsmedelsbutik.

Försäkring och avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad samt med kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseförsäkring hos Brandkontoret. Fiber, TV och bredband finns tillgängligt i fastigheten via Telia och är gruppanslutet för föreningens medlemmar.

Snöröjning	HEBE Fastighetsservice AB	tecknades 2023
Avfallshatering	Lise-Lott Löf	tecknades 2023
Garagestädning	Lise-Lott Löf	
Städning gemensamma utrymmen	Ren Standard	tecknades 2023
Trädgårdsskötsel	55+	

Verksamheten under året

Den nya styrelsen tillträdde sina poster i november efter överlämningen av interimsstyrelsen och har ägnat den första tiden fram till årsskiftet med att få en överblick om de olika funktionerna i byggnaderna, föreningens räkenskaper samt de avtal som är tecknade.

Styrelsen har skapat 2 MC-parkeringar i garaget som kan hyras av medlemmarna.

Styrelsen har upprättat trivselregler för föreningens medlemmar.

Styrelsen sade upp avtalet med SOL Fastighetsservice angående städning av gemensamma utrymmen.

Utfört underhåll och underhållsplan

Det har inte skett något underhåll av fastigheten mer än det underhåll som skett i form av garantiärenden utfört av byggherren IMOLA.

Eftersom förvaltningen av föreningen överlämnades till styrelsen och föreningens medlemmar i november 2023 har styrelsen ännu inte hunnit skapa en underhållsplan för föreningens byggnader. Detta har styrelsen intention att upprätta till årsredovisningen nästa år.

Planerat underhåll under räkenskapsåret 2024

Inget planerat underhåll under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134
Under året har 8 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

Ekonomi, jämförelsetal

	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 091	
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-286	
Balansomslutning (tkr)	386 232 404	
Soliditet (%)	77%	
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	780	
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	73%	
Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)	13 898	
Bankskuld per kvm total yta (kr)	13 171	
Räntekänslighet (%)	17,8%	
Energikostnad per kvm total yta (kr)	endast två månader	
Sparande per kvm total yta (kr)	-35	

- Nettoomsättning - alla intäkter utom extraordinära intäkter.
- Resultat efter finansiella poster - resultat efter finansiella poster.
- Balansomslutning - föreningens samlade tillgångar.
- Soliditet - eget kapital / balansomslutningen.
- Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta - årsavgiften i dec *12 / kvm bostadsrättsyta.
- Årsavgifternas andel av totala intäkter - redovisad årsavgift (inkl bredband, el och vatten) per kvm total yta.
- Bankskuld per kvm bostadsrättsyta - föreningens totala lån 31 dec / kvm bostadsrättsyta.
- Bankskuld per kvm total yta - föreningens totala lån 31 dec / kvm total yta.
- Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.
- Energikostnad per kvm total yta - kostnader för el, värme och vatten / total yta.
- Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningarna + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Årets förlust

Årets förlust beror på avskrivningar som görs samt högre räntekostnader jämfört med den ekonomiska planen. Styrelsen kommer att ta fram en budget och en underhållsplan för att planera så att ekonomin inte långsiktigt går med förlust.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 611 620	0	-4 242 542	4 242 542
Inbetalt under året	177 590 538			
Disposition av förra årets resultat	0	0	4 242 542	-4 242 542
Avsättning till yttre reparationsfond		255 580		0
Årets resultat				-571 611
Belopp vid årets utgång	299 202 158	255 580	0	-571 611

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman. Förta årets avsättning bestäms av den ekonomiska planen därefter av underhållsplanen.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-571 511</u>

-571 511

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	-306 700
Till balanserat resultat överföres	<u>-878 211</u>

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		1 091 022	0
Övriga intäkter		4 005	4 242 542
Summa rörelsens intäkter	2	1 095 027	4 242 542
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-537 258	0
Reparationer och underhåll	4	0	0
Övriga kostnader	5	-28 488	0
Personalkostnader	6	-16 882	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-348 039	0
Summa kostnader		-930 667	0
Rörelseresultat		164 360	4 242 542
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-735 976	0
Summa finansiella poster		-735 971	0
Resultat efter finansiella poster		-571 611	4 242 542
Årets resultat		-571 611	4 242 542

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	384 063 369	133 823 475
Pågående nyanläggningar		0	234 896 954
Summa		384 063 369	368 720 429
Summa omsättningstillgångar		384 063 369	368 720 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och avgiftsfordringar		165 675	0
Övriga fordringar		129 570	139 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 715	0
Klientmedel hos förvaltare		0	0
Summa kortfristiga fordringar		450 960	139 180
Kassa och bank		1 370 036	18 717 092
Summa omsättningstillgångar		1 820 996	18 856 272
SUMMA TILLGÅNGAR		385 884 365	387 576 701

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		299 202 158	121 611 620
Fond för yttre underhåll		255 580	0
Summa bundet eget kapital		299 457 738	121 611 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		0	-4 242 542
Årets resultat		-571 611	4 242 542
Summa fritt eget kapital		-571 611	0
Summa eget kapital		298 886 127	121 611 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	85 109 250	135 000 000
Summa långfristiga skulder		85 109 250	135 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	0	0
Leverantörsskulder		442 850	0
Aktuella skatteskulder		493 092	134 010
Övriga kortfristiga skulder		306 024	130 679 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	647 022	151 879
Summa kortfristiga skulder		1 888 988	-129 076 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 884 365	387 576 701

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01 - 2023-12-31
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster		-571 611
Justeringar för avskrivningar		348 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringen av rörelsekapital		-223 572
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>		
Förändring av kortfristiga fordringar		-311 780
Förändring av kortfristiga skulder		-129 076 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-129 387 873
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 690 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 690 979
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		0
Inbetalda insatser		177 590 538
Insättning/avsättning till yttre fonden		255 580
Amortering av lån / kreditiv		-49 890 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		127 955 368
ÅRETS KASSAFLÖDE		-17 347 056
Likvida medel vid årets början		18 717 092
Likvida medel vid årets slut		1 370 036
Förändringen i likvida medel		-17 347 056

NOTER

NOT 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 (K2) och fr.o.m 2024 kompletterande upplysningar enligt BFNR 2023:1.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Tillgångar värderas utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifterna för bostäderna fördelas på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Intäkter för hushållsel och vatten redovisas för tolv månader.

Den latent skatteskuld som uppstår vid försäljning av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ev nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms vara obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Alla belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT 2 Intäkternas fördelning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	797 504	0
Hysesintäkter, lokaler	108 766	0
Fastighetsskatt, lokaler	11 574	0
Hysesintäkter, garage	101 250	0
Kabel TV/internet	31 551	0
Värme	9 000	0
Vatten	5 336	0
Rabatter	25 913	0
El	128	0
Andrahandsupplåtelseavgift	0	0
Övriga ersättningar och intäkter	4 005	4 242 542
Summa	1 095 027	4 242 542

NOT 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel, avtal	0	0
Fastighetsskötsel, utöver avtal	21 348	0
Städ	7 583	0
Hissar	78 887	0
Serviceavtal	0	0
El, fastigheten	113 553	0
Uppvärmning	184 773	0
Vatten	50 796	0
Sophämtning	32 677	0
Fastighetsförsäkring	15 597	0
Kabel TV/internet	32 044	0
Fastighetsskatt	0	0
Summa	537 258	0

NOT 4 Reparationer och Planerat underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	0	0
Planerat underhåll	0	0
Summa	0	0

NOT 5 Förvaltningskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvoden	0	0
Ekonomisk förvaltning	26 912	0
Övriga förvaltningskostnader	1 576	0
Summa	28 488	0

NOT 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	13 750	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	3 132	0
	16 882	0

NOT 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden mark	133 823 475	133 823 475
Pågående nyanläggning och förskott materialla anläggningstillgång	0	234 896 954
Anskaffningsvärde byggnad	250 587 933	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384 411 408	368 720 429
Ingående avskrivningar byggnad	0	0
Årets avskrivning byggnad (nov-dec)	-348 039	0
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-348 039	0
Utgående redovisat värde	384 063 369	368 720 429
Taxeringsvärden byggnader	8 515 000	98 200 000
Taxeringsvärden mark	5 931 000	41 779 000
	14 446 000	139 979 000

NOT 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Datum för villkorsändring</i>	<i>Lånebelopp 2023-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2022-12-31</i>
Solifast	5,088	2026-09-20	85 109 250	
Solifast			0	135 000 000
			85 109 250	135 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	21 368 360

NOT 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 132	0
Upplupna förvaltningskostnad	3 500	0
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	630 390	0
Övriga upplupna kostnader	0	0
Summa	647 022	0

NOT 10 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

85 109 250

135 000 000

NOT 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat och genomfört en höjning av månadsavgiften med 21,5% från och med 2024-02-01.

Skapa en ordentlig kommunikationskanal för både styrelse och medlemmar, Boappa.

Skapa ett styrelserum i en av vindarna på Vendelsövägen.

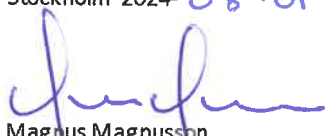
Skyltat upp ytterligare parkering vid Svalvägen.

Tecknat avtal med parkeringsbolag gällande gästparkering, trädgårdsskötsel och garagestädning.

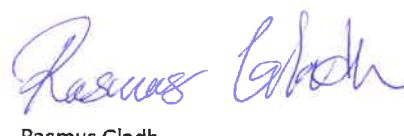
Slutreglering av kostnader och intäkter i övergångsperioden med IMOLA.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-08-01

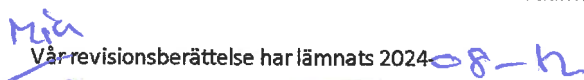

Magnus Magnusson
ordförande


Cynthia Runefjärd
ledamot


Rasmus Gladh
ledamot


Kevin Giraldo Alborno
ledamot


Tom Berggren
ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-08-12

Leif Skarle
Auktoriserad revisor