

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Reginastigen**

769638-1495

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Reginastigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Reginastigen med org. nr. 769638-1495, som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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 en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Nemrud Besara  
Sara Bennabi Jerrari  
Norbert Bialy

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### Styrelsesuppleanter

Marcelo Bustos Hidalgo  
Ali Azimzadeh Jamalkandi

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### Ordinarie revisorer

Marcelo Bustos Hidalgo

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### Revisorssuppleanter

Sara Bennabi Jerrari

*Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Huddinge Fågelsnaran 8  | Huddinge Fågelsnaran 23 |
| Huddinge Fågelsnaran 9  | Huddinge Fågelsnaran 24 |
| Huddinge Fågelsnaran 22 | Huddinge Fågelsnaran 25 |

Fastigheternas yta uppgår till totalt 6 729 kvm. På fastigheterna är uppförda 12 bostadsrättslägenheter belägna i sex stycken parhus med en sammanlagd boarea om 1 284 kvm. På mark finns 23 parkeringsplatser upplåtna som bostadsrätt.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna har ingen del i en samfällighet.

### Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

### Bostäder och lokaler

| Antal | Typ        | Total yta |
|-------|------------|-----------|
| 12    | Lägenheter | 1284      |
| 0     | Lokaler    | 0         |

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 60 Stockholm.

### Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning  
Stockholms Stads Brandförsäkringskontor avseende fastighetsförsäkring  
Hus-skötsel PM Aktiebolag avseende snörenhållning och halkbekämpning  
SRV återvinning AB avseende sophämtning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Reparation och underhåll

Byggnadens 2-årsbesiktning har nått sin tid och styrelsen har varit i kontakt med byggherren för 2-årsbesiktning och åtgärdsplan. Utöver de reparationer som kommer fram från 2-årsbesiktningen finns inga planerade reparationer och underhåll planerade i föreningen.

#### Stämmor och möten

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2023.

Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2022 hölls den 3 juni 2023, där 10 av 12 lägenheter deltog.

#### Övrigt

Styrelsen har under räkenskapsåret bevakat marknadsläget och räntehöjningarna noggrant för att planera framtida justeringar av ekonomin för att möta rådande ränteläge när aktuella lån löper ut under 2024.

MB



### Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 20 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21 st.

Tillkommande medlemmar: 1 st.

Avgående medlemmar: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st.

### Föreningens ekonomi

Årets resultat är -1 129 tkr (föregående års resultat -1 115 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 113 tkr för året (föregående år 80 tkr). Föreningens kassaflöde för räkenskapsåret är negativt med -6 tkr.

| Flerårsöversikt (Tkr)                                   | 2023   | 2022   | 2021   |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                         | 648    | 495    | 195    |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 129 | -1 115 | -47    |
| Soliditet (%)                                           | 79,5   | 79,7   | 81,1   |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 505    | 461    | 452    |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 11 244 | 11 359 | 10 562 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 11 244 | 11 359 | 10 562 |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 88     | 62     | 49     |
| Räntekänslighet (%)                                     | 22,3   | 29,4   | 93,4   |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 0      | -3     | 2      |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 100,0  | 100,0  | 74,0   |

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 58 560 000           | 38 520                      | -85 111                | -1 114 534        | 57 398 875 |
| Fond för yttre underhåll                      |                      | 51 360                      |                        |                   | 51 360     |
| Disposition yttre<br>underhållsf              |                      |                             | -51 360                |                   | -51 360    |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                             | -1 114 534             | 1 114 534         | 0          |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -1 129 048        | -1 129 048 |
| Belopp vid årets utgång                       | 58 560 000           | 89 880                      | -1 251 005             | -1 129 048        | 56 269 827 |

MB

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -1 199 645        |
| reservering till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan     | -51 360           |
| årets förlust                                                   | -1 129 048        |
|                                                                 | <b>-2 380 053</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| behandlas så att       |                   |
| i ny räkning överföres | -2 380 053        |
|                        | <b>-2 380 053</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

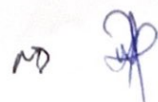


MS



## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 3   | 647 904<br><b>647 904</b> | 495 232<br><b>495 232</b> |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                                       | 4   | -217 863                  | -219 341                  |
| Övriga kostnader                                                                      |     | -20 752                   | 39 364                    |
| Personalkostnader                                                                     | 5   | 0                         | 0                         |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -1 242 373                | -1 194 376                |
|                                                                                       |     | <b>-1 480 988</b>         | <b>-1 374 353</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>-833 084</b>           | <b>-879 121</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 38                        | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -296 003                  | -235 413                  |
|                                                                                       |     | <b>-295 965</b>           | <b>-235 413</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-1 129 049</b>         | <b>-1 114 534</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-1 129 049</b>         | <b>-1 114 534</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-1 129 048</b>         | <b>-1 114 534</b>         |





## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

70 675 824

71 918 197

70 675 824

71 918 197

Summa anläggningstillgångar

70 675 824

71 918 197

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

0

3 761

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 578

32 096

30 578

35 857

##### *Kassa och bank*

101 550

108 040

Summa omsättningstillgångar

132 128

143 897

SUMMA TILLGÅNGAR

70 807 952

72 062 094

MB

MB

Bostadsrättsföreningen Reginastigen  
Org.nr 769638-1495

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 58 560 000        | 58 560 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 89 880            | 38 520            |
|                                              | <b>58 649 880</b> | <b>58 598 520</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               | -1 251 005        | -85 111           |
| Årets resultat                               | -1 129 048        | -1 114 534        |
|                                              | <b>-2 380 053</b> | <b>-1 199 645</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>56 269 827</b> | <b>57 398 875</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14 437 873        | 14 409 970        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>14 437 873</b> | <b>14 409 970</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 41 166            | 23 354            |
| Övriga skulder                               | 0                 | 175 515           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 59 086            | 54 380            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>100 252</b>    | <b>253 249</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>70 807 952</b> | <b>72 062 094</b> |






## Kassaflödesanalys

| Not                                                                               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -1 129 048                | -1 114 534                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 1 242 373                 | 1 194 376                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>113 325</b>            | <b>79 842</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      | 3 761                     | 34 361                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | 1 518                     | -27 696                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | 17 812                    | 10 378                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | -170 809                  | 151 945                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>-34 393</b>            | <b>248 830</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  | 0                         | -1 100 626                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>0</b>                  | <b>-1 100 626</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                      | 175 515                   | 1 018 485                 |
| Amortering av lån                                                                 | -147 612                  | -169 515                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>27 903</b>             | <b>848 970</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>-6 490</b>             | <b>-2 826</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | <b>108 040</b>            | <b>110 866</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>101 550</b>            | <b>108 040</b>            |

AB

MB

JP

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats.

| <u>Komponent</u>                  | <u>Nyttjandeperiod</u> |
|-----------------------------------|------------------------|
| Stomme och grund                  | 100 år                 |
| Stommekompletteringar/innerväggar | 50 år                  |
| Värme och sanitet VA              | 50 år                  |
| El                                | 40 år                  |
| Inre ytskikt och vitvaror         | 15 år                  |
| Fasad                             | 50 år                  |
| Fönster                           | 50 år                  |
| Köksinredning                     | 30 år                  |
| Yttertak                          | 40 år                  |
| Ventilation                       | 25 år                  |
| Restpost                          | 50 år                  |

AB

AB



### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

AB

AB



**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättningen per intäktslag |                |                |
| Årsavgifter                      | 647 904        | 495 232        |
|                                  | <b>647 904</b> | <b>495 232</b> |

**Not 3 Årsavgifter och hyror**

|                      | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 647 904        | 495 232        |
|                      | <b>647 904</b> | <b>495 232</b> |

I föreningens årsavgifter ingår inte värme, el, vatten eller bredband.

**Not 4 Driftskostnader**

|                               | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel             | 11 684         | 5 045          |
| Försäkring                    | 38 539         | 9 449          |
| Snörenhållning/halkbekämpning | 89 473         | 94 331         |
| Ekonomisk förvaltning         | 57 131         | 56 251         |
| Revision                      | 0              | 30 000         |
| Sophämtning/renhållning       | 21 036         | 24 265         |
|                               | <b>217 863</b> | <b>219 341</b> |

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 73 221 625        | 72 121 000        |
| Omklassificeringar                              | 0                 | 1 100 625         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>73 221 625</b> | <b>73 221 625</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 303 428        | -109 052          |
| Årets avskrivningar                             | -1 242 373        | -1 194 376        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 545 801</b> | <b>-1 303 428</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>70 675 824</b> | <b>71 918 197</b> |

AB

MB

**Not 7 Fond för yttre underhåll**

|                                   | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående avsättning               | 38 520        | 0             |
| Reservering enligt ekonomisk plan | 51 360        | 38 520        |
|                                   | <b>89 880</b> | <b>38 520</b> |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare        | Räntesats<br>% | Slutförfallodag | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB - Fast ränta | 1,88           | 2024-03-28      | 4 419 273                | 4 464 485                |
| SEB - Fast ränta | 1,88           | 2024-03-28      | 4 418 300                | 4 463 500                |
| SEB - Fast ränta | 1,88           | 2024-03-28      | 4 418 300                | 4 463 500                |
| SEB - Fast ränta | 3,81           | 2024-08-28      | 1 182 000                | 1 194 000                |
|                  |                |                 | <b>14 437 873</b>        | <b>14 585 485</b>        |

**Not 9 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 100 000        | 40 100 000        |
|                        | <b>40 100 000</b> | <b>40 100 000</b> |

13

13

13

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

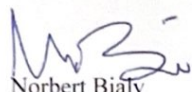
Huddinge



Nemrud Besara  
Ordförande



Sara Bennani Jerrari  
Ledamot



Norbert Bialy  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Marcelo Bustos Hidalgo  
Revisor



Sara Bennani Jerrari  
Revisor