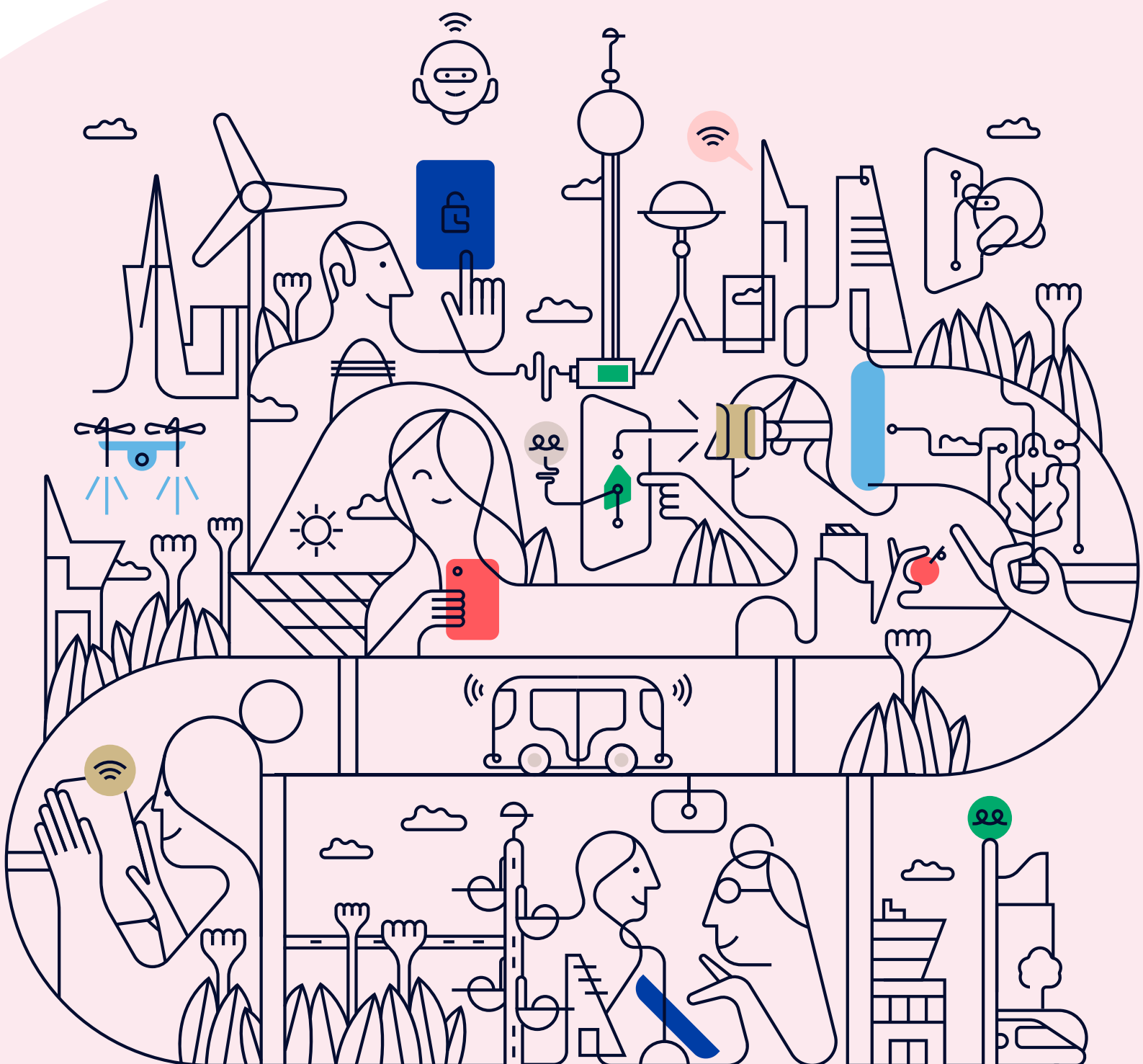




Välkommen till årsredovisningen för Brf Ulfbergsgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Botkyrka Tullinge 16:121	2021	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 6 999 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Henrik Hedmark	Ordförande
Jan Åke Magnus Ekvall	Styrelseledamot
Jesper Vesterlund	Styrelseledamot
Måns Norman	Styrelseledamot
Ninef Adam	Styrelseledamot
Peter Sandström	Styrelseledamot
Sabina Åberg Hamrén	Styrelseledamot

Valberedning

Ingen valberedning vald

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas av Hedmark, Karl Henrik i förening med Norman, Måns Josef Camilo

Revisorer

Lars Karlsson Auktoriserad revisor EKTA Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal hissar	Nordisk Hiss
Snöröjning	Addstruction AB
Revision	EKTA Revision AB

Övrig verksamhetsinformation

Byggnationen av föreningens bostäder har pågått under hela året. Under april tillträdde de första medlemmarna föreningen och tillträden har sedan skett löpande under året. Under december månad färdigställdes det sista flerfamiljshuset och totalt 60 bostäder står nu klara. Herrgården som innehåller de sista 4 bostäderna bedöms vara färdigställt under juni månad 2024 och därmed ska samtliga bostäder vara färdigställda.

Under året har en arbetsgrupp bestående av medlemmar från varje bostadstyp har satt ihop för att skapa en informationskanal samt driva på frågeställningar från medlemmar gentemot föreningens totalentreprenör Borohus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då räntemarknaden har varit kraftigt volatil med stora räntehöjningar som följt beslutade styrelsen om en första avgiftshöjning om +10% från den 1 april 2023. Utgångspunkten för beslutet var ränteläge vid tidpunkten och förväntat. Detta sågs som ett steg för att kunna möta ränteläget vid tidpunkter för lyft samt att tills dess bygga upp föreningens kassa.

Förändringar i avtal

I förberedelse med att det första medlemmarna skulle tillträda sina bostäder tecknade föreningen i februari ett avtal med SBC avseende ekonomisk förvaltning. Under november tecknades ett femårigt serviceavtal för hissarna i flerbostadshusen med Nordisk Hiss AB samt ett avtal avseende snöröjning med Addstruction AB avseende vintern 2023/2024.

Övriga uppgifter

Styrelsen beslutade i juni 2023 att acceptera ett erbjudande från entreprenören om ändrad planlösning för herrgården som innebar en ökning av den totala boytan med ca 50 kvm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 92 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 54 nyupplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 621 638	-	-	-
Resultat efter fin. poster	912 859	-	-	-
Soliditet (%)	77	-	-	-
Yttre fond	277 892	-	-	-
Taxeringsvärde	66 350 000	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	224	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 779	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 779	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	130	-	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	0	-	214 425 000	214 425 000
Fond, yttre underhåll	0	-	277 892	277 892
Balanserat resultat	0	0	-277 892	-277 892
Årets resultat	0	0	912 859	912 859
Eget kapital	0	0	215 337 859	215 337 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	912 859
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 892
Totalt	634 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	634 967

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 621 638	0
Övriga rörelseintäkter	3	88 761	0
Summa rörelseintäkter		1 710 399	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-156 715	0
Övriga externa kostnader	8	-134 972	0
Summa rörelsekostnader		-291 687	0
RÖRELSERESULTAT		1 418 712	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-505 853	0
Summa finansiella poster		-505 853	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		912 859	0
ÅRETS RESULTAT		912 859	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	129 222 150	129 222 150
Pågående projekt		147 277 613	15 691 506
Summa materiella anläggningstillgångar		276 499 763	144 913 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	78 687	78 687
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 687	78 687
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		276 578 450	144 992 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68 028	0
Övriga fordringar	13	1 671 638	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	787 951	0
Summa kortfristiga fordringar		2 527 617	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		466 820	27 757
Summa kassa och bank		466 820	27 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 994 437	27 757
SUMMA TILLGÅNGAR		279 572 887	145 020 100

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 425 000	0
Fond för yttre underhåll		277 892	0
Summa bundet eget kapital		214 702 892	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-277 892	0
Årets resultat		912 859	0
Summa fritt eget kapital		634 967	0
SUMMA EGET KAPITAL		215 337 859	0
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		0	141 618 012
Summa långfristiga skulder		0	141 618 012
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 733	632 394
Skatteskulder		649 900	0
Övriga kortfristiga skulder		61 544 873	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 978 522	2 669 694
Summa kortfristiga skulder		64 235 028	3 402 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 572 887	145 020 100

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 418 712	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	1 418 712	0
Erlagd ränta	-1 569 694	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-150 982	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-879 332	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	445 908	3 402 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-584 406	3 402 088
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-131 586 107	-144 913 656
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-78 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 586 107	-144 992 343
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	214 425 000	0
Upptagna lån	0	141 618 012
Amortering av lån	-80 167 139	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	134 257 861	141 618 012
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 087 348	27 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	27 757	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 115 105	27 757

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ulfsbergsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skatter och avgifter

Fastigheten är under byggnad och fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för småhus och 0,4 % av taxeringsvärdet för hyreshus.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 568 352	0
Pantsättningsavgift	45 408	0
Överlåtelseavgift	7 878	0
Summa	1 621 638	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	88 761	0
Summa	88 761	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	500	0
Gemensamma utrymmen	534	0
Snöröjning/sandning	32 063	0
Serviceavtal	1 258	0
Summa	34 355	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hissar	18 566	0
Summa	18 566	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Sophämtning/renhållning	60 765	0
Summa	60 765	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 029	0
Summa	43 029	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Föreningskostnader	10 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	51 112	0
Överlåtelsekostnad	26 260	0
Pantsättningskostnad	36 750	0
Administration	10 850	0
Summa	134 972	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	505 853	0
Summa	505 853	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 222 150	0
Årets inköp	0	129 222 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 222 150	129 222 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	129 222 150	129 222 150
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>129 222 150</i>	<i>129 222 150</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	0
Taxeringsvärde mark	35 350 000	0
Summa	66 350 000	0

NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 691 506	8 649 420
Inköp under året	131 586 107	7 042 086
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 277 613	15 691 506

NOT 12, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 687	76 687
Inköp under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 687	76 687

Föreningen köpte under 2021 aktierna i Ulfbergsgården Tullinge AB som då ägde fastigheten BotkyrkaTullinge 16:121. Föreningen förvärvade under samma år fastigheten av dotterbolaget till underpris, vilket i enlighet med RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via aktiebolag, jämföras som en utdelning och därmed sett som en återbetalning av köpeskillingen för aktierna. Den mottagna utdelning (fastigheterna) har redovisats till sitt verkliga värde i bostadsrättsföreningen, och har därmed ökat posten Byggnader och mark med motsvarande.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning byggare	23 353	0
Transaktionskonto	1 648 285	0
Summa	1 671 638	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	11 946	0
Upplupna hyror, avgifter	25 152	0
Upplupna intäkter	750 853	0
Summa	787 951	0

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	8 250	0
Uppl ränta bokslut	1 605 853	2 669 694
Förutbet hyror/avgifter	329 397	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	35 022	0
Summa	1 978 522	2 669 694

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	87 137 500	87 137 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under januari beslutades det om en höjning av medlemsavgifterna med +15% från den 1 april 2024. Detta i linje med tidigare beslut om att möta upp ränteläget vid lyft av föreningens lån. Vid extra stämma den 6 mars 2024 valdes en ny styrelse som nu består huvudsakligen av föreningsmedlemmar. Föreningen har i januari 2024 tecknat ettårigt avtal med SBC om teknisk förvaltning och städning.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka

Jan Åke Magnus Ekvall
Styrelseledamot

Jesper Westerlund
Styrelseledamot

Karl Henrik Hedmark
Ordförande

Måns Norman
Styrelseledamot

Ninef Adam
Styrelseledamot

Peter Sandström
Styrelseledamot

Sabina Åberg Hamrén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor