

Årsredovisning för  
**Brf Segersäng By**  
769635-4922

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Segersång By, org.nr 769635-4922, med säte i Nynäshamn, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån är pausade på två respektive tre år.
- Årsavgifterna planeras höjas under 2023..

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-18. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2020-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

### Fastigheten

Föreningens äger fastigheten Själv 5:278, Nynäshamn. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 4 239 kvm varav bostädernas totala boyta uppgår till 1 344 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Själv GA:1.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Lägenheter

Föreningen upplåter 16 radhus med bostadsrätt,

Lägenhetstyp	Antal	Boarea
4 r o k	16 st	84 m <sup>2</sup>

## Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning:	Gumsen Ekonomi AB
Fastighetsjour:	Snabba Ryck
Elnät:	Ellevio AB
Elhandel:	GodEl AB
VA:	Nynäshamn kommun
Sophämtning:	SRV Återvinning AB
Fiber:	Telia Sverige AB

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning fram till årsstämman 2022-05-30:

Sanja Sjögren	Styrelseledamot, ordförande
Yvonne Lindholm	Styrelseledamot
Robin Öjvall	Styrelseledamot

Styrelsen har efter till årsstämman 2022-05-30 haft följande sammansättning:

Towa Lantz Sandberg	Styrelseledamot, ordförande
Linda Gustafsson	Styrelseledamot
Lisa Johansson	Styrelseledamot
Mikaela Lundgren	Styrelseledamot
Mattias Mäkinen Björkroth	Styrelseledamot

Revisor har varit Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Pontus Ohlsson

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls den 2022-05-30.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvoden om 26 250 kronor inklusive sociala avgifter har under 2022 reserverats till styrelsen enligt stämmobeslut. Några arvoden till styrelsen har inte utbetalats under året.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2 års besiktningen genomfördes gällande mark och bygg.
- Garantiärenden från byggnationer har åtgärdats.
- Föreningens räntor på bolånen är bundna på 2 (2024) respektive 3 (2025) år amorteringsfritt.

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 16 st medlemslägenheter varav samtliga var upplåtna per 2020-12-31.

Antalet medlemmar var 23 (1) st vid räkenskapsårets början.  
Under året har 5 (24) medlemmar tillkommit och 4 (1) stycken har avgått.  
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 24 (25) st.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Själv 5:278, Nynäshamn;

Taxeringsvärde mark	9 312 000
Taxeringsvärde byggnad	18 592 000
	<b>27 904 000</b>

Värdeår 2020

Den årliga avsättningen till yttre fond ska enligt stadgarna och ekonomisk plan ske med 53 760 kr.

## Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerat flerbostadshus som färdigställdes 2020 föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning, tkr	1 039 923	1 023 099	82 124	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-644 866	-557 654	1 081	-13 300
Soliditet %	80	80	60	neg.

Definition av nyckeltal, se noter.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Under året har föreningen inte haft behov av att höja avgifterna tack vare de marginalerna som funnits att kunna täcka de ökade kostnaderna. Föreningens ekonomi är fortfarande god men föreningen har beslutat att höja avgifterna under 2023 för att följa den höga inflationen.

## Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	59 815 000	53 760	-65 979	-557 654	59 245 127
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll		53 760	-53 760		-
Balanseras i ny räkning			-557 654	557 654	-
Årets resultat				-644 866	-644 867
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 815 000</b>	<b>107 520</b>	<b>-677 393</b>	<b>-644 866</b>	<b>58 600 260</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-677 393
årets resultat	-644 867
<b>Totalt</b>	<b>-1 322 260</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	53 760
balanseras i ny räkning	-1 376 020
<b>Summa</b>	<b>-1 322 260</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 039 923	1 023 099
Övriga rörelseintäkter	2	311 471	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 351 394</b>	<b>1 023 099</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-322 127	-145 499
Övriga externa kostnader	4	-89 102	-79 823
Personalkostnader	5	-26 250	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 012 106	-1 012 106
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 449 585</b>	<b>-1 237 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 191</b>	<b>-214 329</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	9	-191 171	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-355 504	-343 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-546 675</b>	<b>-343 325</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-644 866</b>	<b>-557 654</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-644 866</b>	<b>-557 654</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-644 866</b>	<b>-557 654</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	72 149 445	73 161 551
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 149 445</b>	<b>73 161 551</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i samfällighetsförening	9	120 300	311 471
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 300</b>	<b>311 471</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 269 745</b>	<b>73 473 022</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 242
Övriga fordringar		311 475	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	36 883	17 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>348 358</b>	<b>19 725</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		764 969	494 430
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>764 969</b>	<b>494 430</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 113 327</b>	<b>514 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 383 072</b>	<b>73 987 177</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 815 000	59 815 000
Fond för yttre underhåll		107 520	53 760
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 922 520</b>	<b>59 868 760</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-677 393	-65 979
Årets resultat		-644 866	-557 654
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 322 259</b>	<b>-623 633</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 600 261</b>	<b>59 245 127</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,13	14 380 700	14 453 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 380 700</b>	<b>14 453 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		109 968	91 924
Skatteskulder		-	6 430
Övriga kortfristiga skulder		10 266	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	281 877	190 696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>402 111</b>	<b>289 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 383 072</b>	<b>73 987 177</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-644 866	-557 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 203 277	1 012 106
		<u>558 411</u>	<u>454 452</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>558 411</b>	<b>454 452</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-328 633	26 037 901
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		113 061	-40 139 452
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>342 839</b>	<b>-13 647 099</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av andelar i samfällighetsföreningen		-	-311 471
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-311 471</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-	14 453 000
Amortering av lån		-72 300	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-72 300</b>	<b>14 453 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>270 539</b>	<b>494 430</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>494 430</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>764 969</b>	<b>494 430</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

##### **Fordringar**

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Komponenter	Beräknad Avskrivning	
	livslängd år	% per år
Stomme	100	1,00
Fasad	40	2,50
Tak	40	2,50
Fönster	30	3,33
Installationer & stammar:		
Vatten & avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
El	50	2,00
Inre ytskikt	25	4,00
Inom bostad	25	4,00

## Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	918 460	937 800
Årsavgift bredband	56 810	58 006
Hyror avseende parkering	49 300	8 968
Övrig nettoomsättning	15 347	18 325
Övriga rörelseintäkter	311 477	-
<b>Summa</b>	<b>1 351 394</b>	<b>1 023 099</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	3 750	23 586
Snöröjning	19 063	-
Fastighetsel	19 014	15 207
Vatten och Avlopp	134 410	56 381
Sopor och avfall	15 235	-
Fastighetsförsäkring	11 232	6 165
Samfällighetsavgift	116 152	44 160
Bredband/TV/Digitala tjänster	3 271	-
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>322 127</b>	<b>145 499</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 258	38 434
Revision	25 000	-
Övriga förvaltningskostnader	20 063	34 582
Övriga externa kostnader	3 781	6 807
	<b>89 102</b>	<b>79 823</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	19 973	-
Sociala avgifter	6 277	-
<b>Summa</b>	<b>26 250</b>	<b>-</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvoden om 26 250 kronor inklusive sociala avgifter har under 2022 reserverats till styrelsen enligt stämmobeslut. Några arvoden till styrelsen har inte utbetalats under året.

## Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	1 012 106	1 012 106
<b>Totalt</b>	<b>1 012 106</b>	<b>1 012 106</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	66	12
Räntekostnader, fastighetslån	355 438	343 313
<b>Summa</b>	<b>355 504</b>	<b>343 325</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	74 258 000	74 258 000
Vid årets slut	74 258 000	74 258 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 096 449	-84 343
-Årets avskrivning	-1 012 106	-1 012 106
Vid årets slut	-2 108 555	-1 096 449
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 149 445</b>	<b>73 161 551</b>
<b>Fördelat enligt</b>		
Bokfört värde byggnader	41 358 789	42 370 895
Bokfört värde mark	30 790 656	30 790 656
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>72 149 445</b>	<b>73 161 551</b>
Taxeringsvärden byggnader	18 592 000	18 592 000
Taxeringsvärden mark	9 312 000	9 312 000
<b>Totalt</b>	<b>27 904 000</b>	<b>27 904 000</b>

## Not 9 Andelar i finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	311 471	-
-Förvärv	-	311 471
Vid årets slut	311 471	311 471
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-191 171	-
Vid årets slut	-191 171	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>120 300</b>	<b>311 471</b>

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Själv GA:1 med 16 av 221 andelar.

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	36 883	17 483
	<b>36 883</b>	<b>17 483</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	14 380 700	14 453 000
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	-	-
	<b>14 380 700</b>	<b>14 453 000</b>

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar*	14 453 000	14 453 000
	<b>14 453 000</b>	<b>14 453 000</b>

\*Uttaget pantbrev i fastigheten Själv 5:278 Nynäshamn

## Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2022-12-31	2021-12-31
Nordisk Kreditmarknadsaktiebolaget (publ)			-	14 453 000
Swedbank Hypotek AB (publ)	4,180	2024-10-25	7 216 700	-
Swedbank Hypotek AB (publ)	4,260	2025-10-24	7 164 000	-
			<b>14 380 700</b>	<b>14 453 000</b>

## Lånens förfallostruktur

inom 1 år	-	-
inom 1-5 år	14 380 700	14 453 000
Uppskattad långfristig skuld efter år 5	14 019 500	13 730 000

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	136 717	-
Förutbetalda årsavgifter och hyresinkomster	70 289	68 811
Upplupna avtalskostnader	12 000	-
Övriga interimsskulder	36 621	121 886
	<b>255 627</b>	<b>190 697</b>

## Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 453 000	14 453 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 453 000</b>	<b>14 453 000</b>

\*Uttaget pantbrev i fastigheten Själv 5:278 Nynäshamn

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den höga inflationen och stigande räntor är fortsatt en osäkerhetsfaktor för den ekonomiska ställningen i föreningen. Styrelsens fortsätter att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärder för att säkerställa den ekonomiska ställningen i föreningen.

## Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

## Underskrifter

Segersång den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Towa Lantz Sandberg  
Styrelseledamot/ordförande

Lisa Johansson  
Styrelseledamot

Mikaela Lundgren  
Styrelseledamot

Linda Gustafsson  
Styrelseledamot

Mattias Mäkinen Björkroth  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende