

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen

769639-4340

Räkenskapsåret

2021-01-04 - 2021-12-31

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-11 |
| Underskrifter | 12 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solbacken 1 i Tandådalen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-04 - 2021-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

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 Solbacken 1 i Tandådalen registrerades 2021. Föreningen äger fastigheten Malung-Sälen Lima Besparingsskog 1:33 som är bebyggd med 26 lägenheter belägna i sju lägenhetshus. De 26 lägenheterna fördelar sig på 20 st 5-rumslägenheter och 6 st 3-rumslägenheter. Fastigheten är belägen i Tandådalen i Sälenfjällen.

Föreningens stadgar antogs 2021-01-18.

Företaget har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2021 förvärvade föreningen bolaget Projekt Solbacken 1 AB. Bolaget ägde fastigheten Malung-Sälen Lima Besparingsskog 1:33 som avyttrades till föreningen strax efter bolagsförvärvet. Efter dessa transaktioner skrevs aktierna ner i bolaget samtidigt som det bokförda värdet på fastigheterna skrevs upp med motsvarande belopp. Efter dessa transaktioner avyttrades bolaget och likviderades.

I april tillträdde medlemmarna.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 |
|------------------------------|-------------|
| Nettoomsättning | 599 |
| Balansomslutning | 119 374 |
| Avkastning på eget kap. (%) | -1,9 |
| Rörelsemarginal (%) | -279,4 |
| Soliditet (%) | 82,9 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Årets resultat | Totalt |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | 100 810 000 | | 100 810 000 |
| Årets resultat | | -1 931 388 | -1 931 388 |
| Belopp vid årets utgång | 100 810 000 | -1 931 388 | 98 878 612 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust -1 893 890

behandlas så att
i ny räkning överföres -1 893 890

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2021-01-04 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | |
| Nettoomsättning | | 598 599 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 418 033 |
| | | 1 016 632 |
| Rörelsens kostnader | | |
| Övriga externa kostnader | 4 | -531 385 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 157 523 |
| | | -2 688 908 |
| Rörelseresultat | | -1 672 276 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 5 | 7 600 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -229 214 |
| | | -221 614 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 893 890 |
| Resultat före skatt | | -1 893 890 |
| Årets resultat | | -1 893 890 |

Balansräkning **Not** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | |
|--------------------|---|--------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 118 814 477 |
| | | 118 814 477 |

Summa anläggningstillgångar **118 814 477**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | |
|--|--|----------------|
| Kundfordringar | | 331 895 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 45 689 |
| | | 377 584 |

Kassa och bank **181 871**

Summa omsättningstillgångar **559 455**

SUMMA TILLGÅNGAR **119 373 932**

Balansräkning **Not** **2021-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|-----------------|--|--------------------|
| Medlemsinsatser | | 100 810 000 |
| | | 100 810 000 |

Fritt eget kapital

| | | |
|----------------|--|-------------------|
| Årets resultat | | -1 893 890 |
| | | -1 893 890 |

| | | |
|---------------------------|--|-------------------|
| Summa eget kapital | | 98 916 110 |
|---------------------------|--|-------------------|

Långfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|---|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 19 985 579 |
|-----------------------------|---|------------|

| | | |
|-----------------------------------|--|-------------------|
| Summa långfristiga skulder | | 19 985 579 |
|-----------------------------------|--|-------------------|

Kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------|--|---------|
| Skulder till kreditinstitut | | 100 812 |
|-----------------------------|--|---------|

| | | |
|--------------------|--|-------|
| Leverantörsskulder | | 7 272 |
|--------------------|--|-------|

| | | |
|----------------|--|--------|
| Övriga skulder | | 71 933 |
|----------------|--|--------|

| | | |
|--|--|---------|
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 292 226 |
|--|--|---------|

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------|
| Summa kortfristiga skulder | | 472 243 |
|-----------------------------------|--|----------------|

| | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 119 373 932 |
|---------------------------------------|--|--------------------|

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen

Byggnader

10-100 år

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.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

-Stomme-grund 100 år

-Stomme-vatten 50 år

-EI 20 år

-Fasad 25 år

-Fönster 20 år

-Yttertak 20 år

-Ventilation 20 år

-Inre ytskikt 10 år

Nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6%, 18 922 tkr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Förvärv av aktiebolag innehållande fastighet

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande RedU9 Bostadsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag tillämpats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-04 | -2021-12-31 |
|---|-------------------|--------------------|
| Vidarefakturerad el | 71 886 | |
| Vidarefakturerad värme | 108 246 | |
| Vidarefakturerad VA | 96 602 | |
| Vidarefakturerade kostnader till projektbolag | 141 299 | |
| | 418 033 | |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-04 | -2021-12-31 |
|---|-----------------|-------------|
| Ei | -78 180 | |
| Värme | -108 592 | |
| Vatten och avlopp | -86 952 | |
| Städning och renhållning | -35 711 | |
| Övriga lokalkostnader | -4 433 | |
| Fastighetsförsäkring | -24 574 | |
| Ersättning till revisor | -11 250 | |
| Redovisningstjänster | -38 977 | |
| Bankkostnader | -1 417 | |
| Vidarefakturerade kostnader till projektbolag | -141 299 | |
| | -531 385 | |

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2021-01-04 | -2021-12-31 |
|--------------------------|--------------|-------------|
| Resultat vid avyttringar | 7 600 | |
| | 7 600 | |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 |
|---|--------------------|
| Inköp | 27 448 935 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 448 935 |
| Årets avskrivningar | -2 157 523 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 157 523 |
| Årets uppskrivningar | 93 523 065 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 93 523 065 |
| Utgående redovisat värde | 118 814 477 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2021-12-31 |
|---|-------------------|
| Skulder förfaller mellan 1-4 år från balansdagen | 403 248 |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 19 582 331 |
| | 19 985 579 |

Not 8 Eventualförpliktelser

2021-12-31

| | |
|-----------------------|----------|
| Eventualförpliktelser | 0 |
| | 0 |

Not 9 Ställda säkerheter

2021-12-31

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Fastighetssinteckning | 54 103 000 |
| | 54 103 000 |

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid tidpunkten för upprättandet av årsredovisning har Covid-19 inte haft någon påverkan på föreningen men på grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende är det svårt att veta om virusspridningen kan påverka byggnationen av föreningen.

Föreningen kommer under våren 2022 att lämnas över till dess medlemmar.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Örebro den 14 mars 2022

Tomas Jonutis
Styrelseordförande

Mikael Ingesson
Styrelseledamot

Johan Bergdahl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2022

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 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