

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elddonet (769638-1644) avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Täby Mansteden 5. Fastigheten är nybyggd och förväntas ha ett lagt underhållsbehov den närmaste tiden. Styrelsen har för avsikt att ta fram en underhållsplan för det långsiktiga underhållet under det kommande året.

Föreningen har säte i Stockholm.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Uppförandet av 150 lägenheter, 5 radhus och 71 garageplatser samt 3 lokaler, enligt entreprenadavtalet som föreningen har tecknat med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, har under året slutförts. Inflyttning påbörjades i februari och har fortgått under hela året. Fakturering från Einar Mattsson Projekt AB och motsvarande aktivering av anläggningstillgången i föreningen har skett löpande under entreprenadtiden.

Under större del av året har en interimsstyrelse bestående av Tobias Eriksson, Rickard Burman, Bror Ekblom och Thobias Nilsson suttit i styrelsen. På en extra föreningsstämma den 5 december valde stämman in en styrelse bestående av boende. Arvode till styrelsen har ej utgått och föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Medlemsinformation

Föreningen har 155 medlemmar. Under året har 70 medlemmar tillkommit och noll har avgått.

Översikt över föreningens utveckling

	2023	2022	2021
Nettoomsättning (kkkr)	1 470	-	-
Rörelseresultat (kkkr)	-3 556	-	-
Balansomslutning (kkkr)	679 374	562 814	410 838

Årets förlust beror till övervägande del på kostnader för avskrivning på byggnaden. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs i stället i form av amortering och avsättning till underhållsfond.

Nyckeltal

Area upplåten med bostadsrätt (kvm)	9 597
Area upplåten med hyresrätt (kvm)	2 107
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt*	-
Skuldsättning per kvadratmeter	7 309
Sparande per kvadratmeter*	-
Räntekänslighet*	-
Energikostnad per kvadratmeter*	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 914
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	-

*Eftersom föreningen är nyproducerad och endast har utfall i resultaträkningen för perioden november-december 2023 kan inga rättvisande nyckeltal baserade på uppgifter ur resultaträkningen redovisas för 2023. Nyckeltal baserade på balansräkningsposter avser tidpunkten 2023-12-31

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Årets resultat	-4 209 647
	<hr/>
	-4 209 647

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet behandlas enligt följande:

Avsättning till underhållsfond	133 333
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	-4 342 980
	<hr/>
	-4 209 647

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>belopp i kr</i>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		1 470 050	-
Fastighetskostnader		-900 576	-
Driftöverskott	2	569 474	-
Avskrivningar		-4 122 444	-
Bruttoresultat		-3 552 970	-
Central administration och marknadsföring		-3 152	-
Rörelseresultat		-3 556 122	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 546	-
Resultat efter finansiella poster		-4 209 647	-
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-4 209 647	-

Balansräkning

<i>belopp i kr</i>	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	643 828 650	100 773 607
Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar	4	1 068 633	-
Pågående nyanläggning	5	-	461 852 608
		644 897 283	562 626 215
Summa anläggningstillgångar		644 897 283	562 626 215
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		435	139 400
Fordringar hos koncernföretag		-	755
Övriga kortfristiga fordringar	6	30 614 864	52
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter		228 460	1 403
		30 843 760	141 610
Kassa och bank		3 633 309	45 943
Summa omsättningstillgångar		34 477 069	187 554
SUMMA TILLGÅNGAR		679 374 351	562 813 769
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		560 180 000	6 250 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-	-
Årets resultat		-4 209 647	-
		-4 209 647	-
Summa eget kapital		555 970 353	6 250 000
Långfristiga skulder			
Depositioner		239 600	179 900
Skulder till kreditinstitut	7	85 013 755	-
Summa långfristiga skulder		85 253 355	179 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	529 870	405 645 467
Leverantörsskulder		434 511	80 538
Aktuella skatteskulder		1 069 306	412 570
Övriga kortfristiga skulder	8	34 895 700	116 276 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 221 256	33 968 804
Summa kortfristiga skulder		38 150 643	556 383 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		679 374 351	562 813 769

Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kr

	BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat	
IB 2022-01-01	0	0	0	0
<i>Inbetalda insatser</i>	6 250 000			6 250 000
<i>Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma</i>		-	-	0
<i>Årets resultat</i>			-	0
UB 2022-12-31	6 250 000	0	0	6 250 000
<i>Inbetalda insatser</i>	553 930 000			553 930 000
<i>Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma</i>		-	-	0
<i>Årets resultat</i>			-4 209 647	-4 209 647
UB 2023-12-31	560 180 000	0	-4 209 647	555 970 353

Kassaflödesanalys

<i>belopp i kr</i>	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 556 122	-
Återläggning av avskrivningar	4 122 444	-
Erhållen ränta	21	-
Erlagd ränta	-653 546	-
Betald/erhållen inkomstskatt	656 736	-118 790
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	569 534	-118 790
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av lagertillgångar	553 930 000	6 250 000
Förändring av fordringar	-30 702 149	78 695 476
Förändring av leverantörsskulder	353 973	-12 006
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	-114 128 338	-174 501 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 023 019	-89 686 834
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 393 512	-230 626 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 393 512	-230 626 333
Finansieringsverksamheten		
Lyft av lån	85 656 625	320 177 997
Amortering av lån	-405 758 467	-
Förändring av övriga skulder	59 700	179 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 042 142	320 357 897
Årets kassaflöde	3 587 366	44 729
Likvida medel vid årets början	45 943	1 214
Likvida medel vid årets slut	3 633 309	45 943

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
EI	40 år
Hiss	25 år
Hyresgäst Anpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner, inventarier, markanläggning	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

Övriga redovisningsprinciper

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 1 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 2	Specifikation av driftöverskott	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	1 099 733	-
	Hysesintäkter lokal	99 767	-
	Hysesintäkter garage	137 184	-
	Övriga rörelseintäkter	133 367	-
		<u>1 470 050</u>	<u>-</u>
	<i>Fastighetskostnader</i>		
	Driftskostnader	-842 641	-
	Reparation och underhåll	-57 935	-
	Fastighetsskatt	-	-
		<u>-900 576</u>	<u>-</u>
	Driftöverskott	569 474	-

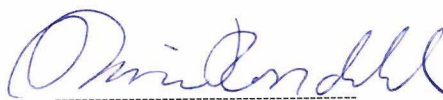
I årsavgiften ingår kostnader för räntor och amortering av föreningens lån, förvaltning av föreningen och dess tillgångar (byggnaden), uppvärmning, fastighetsel, kallvatten, sophämtning, städning, skötsel, försäkringar och avsättningar för framtida underhåll. Förbrukning av hushållsel och varmvatten mäts individuellt och debiteras separat. Även bredband debiteras separat.

Not 3	Byggnader och mark	2023	2022
	Byggnader		
	<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	-	-
	Nyanskaffning	534 052 965	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Vid årets slut	<u>534 052 965</u>	<u>-</u>
	<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
	Vid årets början	-	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-4 037 738	-
	Vid årets slut	<u>-4 037 738</u>	<u>-</u>
	Planenligt restvärde	530 015 226	-
	Mark		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	100 773 607	176 702 628
	Årets anskaffningsvärde	-	-
	Årets värdeöverföring	-7 363 774	-84 197 477
	Årets aktivering	20 403 591	8 268 456
		<u>113 813 424</u>	<u>100 773 607</u>
	Planenligt restvärde	113 813 424	100 773 607
	Redovisat värde vid årets slut	643 828 650	100 773 607

Not 4	Inventarier och andra materiella anläggningstillgångar	2023	2022
	Markinventarier		
	<i>Ack. anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	-	-
	Årets anskaffning	1 153 338	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Vid årets slut	1 153 338	-
	<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>		
	Vid årets början	-	-
	Avyttringar och utrangering	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-84 706	-
	Vid årets slut	-84 706	-
	Planenligt restvärde	1 068 633	-
	Redovisat värde vid årets slut	1 068 633	-
Not 5	Pågående nyanläggning	2023	2022
	IB	461 852 608	155 297 254
	Årets aktivering	103 801 615	306 555 354
	Årets omföring	-565 654 223	-
	Redovisat värde vid årets slut	-	461 852 608
Not 6	Övriga kortfristiga fordringar	2023	2022
	Fordran Skatteverket avseende moms	30 349 757	-
	Övriga fordringar	265 107	52
	Redovisat värde vid årets slut	30 614 864	52
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2023	2022
	Förfaller till betalning inom 12 månader	529 870	405 645 467
	Förfaller till betalning inom fem år	3 676 872	-
	Förfaller till betalning senare än fem år	81 336 885	-
	Redovisat värde vid årets slut	85 543 626	405 645 467
Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2023	2022
	Einar Mattsson Projekt AB	34 895 700	34 250 670
	Einar Mattsson Telefonplan Holding AB	-	82 025 820
	Redovisat värde vid årets slut	34 895 700	116 276 489
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
	Upparbetade men ej fakturerade entreprenadkostnader, Einar Mattsson Projekt AB	-	33 652 992
	Förskottsbetalda hyror	660 137	-
	Övriga upplupna kostnader	561 120	315 812
	Redovisat värde vid årets slut	1 221 256	33 968 804

Not 10	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023	2022
	Ställda säkerheter	155 000 000	155 000 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm
2024 - 01 - 08



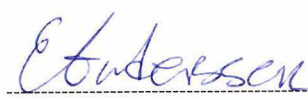
Maria Rosendahl
Ordförande, Styrelseledamot

Stockholm
2024 - 04 - 09



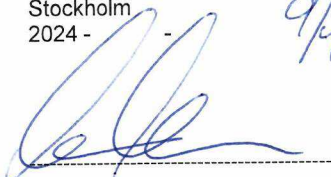
Joel Andersson
Styrelseledamot

Stockholm
2024 - 04 - 08



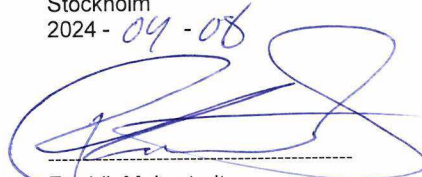
Emil Andersson
Styrelseledamot

Stockholm
2024 - 09/124



Anton Harsem
Styrelseledamot

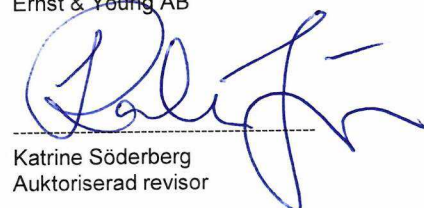
Stockholm
2024 - 04 - 08



Fredrik Malmstedt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024 - 05 - 07

Ernst & Young AB



Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor