

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg
769638-4770



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

På föreningens fastighet Karlstad Rävén 1 uppförs 3 st hus med totalt 136 st bostadslägenheter, 4 st lokaler och 125 st garageplatser. Hus 1 är 8 våningar med totalt 33 st bostadslägenheter, hus 2 är 11 våningar med totalt 49 st bostadslägenheter och hus 3 blir 13 våningar med totalt 54 st bostadslägenheter. Total bostadsyta blir ca. 8 611 m² och total lokalyta blir ca. 1 015 m² enligt ekonomisk plan. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är beräknad till 513 868 000 kr enligt ekonomisk plan, detta finansieras med 401 925 000 i insatser och 111 943 000 kr med lån. Föreningens fastighet är inte och kommer inte vara en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan

21 st 1 rok
53 st 2 rok
45 st 3 rok
16 st 4 rok
1 st 5 rok

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-26 följande sammansättning

Carina Johansson	Ledamot	Ordförande
Lars-Erik Olsson	Ledamot	
Mats Tågmark	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Urban Johansson Auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-03-04.

Medlemsinformation

Upplysning vid förlust

Årets underskott förklaras enkom av årets avskrivningar på hus 1 och 2 som tillträdades under 2023. Avgifter från medlemmarna debiteras först från slutavräkningsdagen vilket beräknas ske under 2024.

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. En avgiftshöjning utöver det planerade går därför inte att utesluta.

Boverket har lämnat kreditgaranti för checkkrediten under byggnationstiden och gäller fram till 30/6 -2024.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 115 medlemmar. Under året har sju överlåtelse skett. Per 2023-12-31 var 133 lägenheter sålda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens fastighet har fortsatt enligt plan. Inflyttning av hus 1 inleddes den 17/11 och hus 2 den 8/12. Inflyttning i hus 3 sker med start den 19/1 -2024. En av lokalerna har haft tillträde i december -2023 (gym) och två i januari 2024 (frisör och auktionsverk). Den sista lokalen har tillträde 1:a juni 2024.

Upplåtelseavtal har tecknats under hösten 2023 med flertalet medlemmar. Samtliga överenskomna försäljningar fakturerades innan årsskiftet till en total summa av 180 150 tkr. Dessa fordringar slutbetalas vid tillträde som i huvudsak beräknas ske under 2024. Varje medlem godkänns som medlem i föreningen när avtalet skrivs under.

Styrelsen har som avsikt att under 2024 avyttra aktiebolaget.

Eftersom 2 byggnader tagits i drift i slutet av 2023 har avskrivningar börjat göras för dessa dvs från den tidpunkt byggnaderna i huvudsak sattes i drift.

Föreningen tar enligt entreprenadavtal över intäkter och kostnader från driften från och med avräkningsdagen 2024-02-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-560	0	0
Balansomslutning	704 268	380 296	149 248
Soliditet (%)	54,1	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Inbetalda insatser	381 400 000					381 400 000
Årets resultat					-559 716	-559 716
Belopp vid årets utgång	381 400 000	0	0	0	-559 716	380 840 284

Totala insatser uppgår till 401 925 000 kr enligt ekonomisk plan.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Föreningen visar för 2023 ett nollresultat exkl. avskrivningar då projektet skall stå för samtliga intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen 2024-02-01.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Avskrivningar	2	-559 716	0
Summa rörelsekostnader		-559 716	0
Rörelseresultat		-559 716	0
Resultat efter finansiella poster		-559 716	0
Årets resultat		-559 716	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	292 985 365	0
Pågående nyanläggning	3	221 390 204	370 680 882
Summa materiella anläggningstillgångar		514 375 569	370 680 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	4	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		514 425 569	370 730 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180 150 000	0
Övriga fordringar		3 829 973	402 350
Summa kortfristiga fordringar		183 979 973	402 350
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 862 899	9 162 513
Summa kassa och bank		5 862 899	9 162 513
Summa omsättningstillgångar		189 842 872	9 564 863
SUMMA TILLGÅNGAR		704 268 441	380 295 745

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		381 400 000	0
Summa bundet eget kapital		381 400 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-559 716	0
Summa fritt eget kapital		-559 716	0
Summa eget kapital		380 840 284	0
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	0	257 209 469
Summa långfristiga skulder		0	257 209 469
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	145 407 675	0
Leverantörsskulder		20 322 352	10 001 204
Övriga skulder	6	157 442 071	103 085 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 059	10 000 001
Summa kortfristiga skulder		323 428 157	123 086 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		704 268 441	380 295 745

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-559 716	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	559 716	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	0	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-180 150 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-65 409	200 338
Förändring av leverantörsskulder	10 321 148	6 713 356
Förändring av kortfristiga skulder	41 250 845	44 133 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-128 643 416	51 047 267
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-144 254 403	-224 803 691
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 254 403	-224 803 691
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	381 400 000	0
Byggnadskreditiv	-111 801 794	180 068 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	269 598 206	180 068 126
Årets kassaflöde	-3 299 613	6 311 702
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	9 162 513	2 850 811
Likvida medel vid årets slut	5 862 900	9 162 513

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Nedlagda byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Råven1 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Sundsta Torg AB, 556976-7089, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 32 200 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	293 545 081	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 545 081	0
Årets avskrivningar	-559 716	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 716	0
Utgående redovisat värde	292 985 365	0

Not 3 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	370 680 882	145 877 191
Årets investeringar	144 254 403	224 803 691
Omklassificeringar	-293 545 081	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 390 204	370 680 882
Utgående redovisat värde	221 390 204	370 680 882

Taxeringsvärde för 2022 är 37 513 000 varav byggnad 9 740 000. Taxeringsvärde har vid slutfört projekt beräknas till 197 440 000 enligt kostnadskalkyl.

Not 4 Andelar i aktiebolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Förvärv	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Ingående nedskrivningar	0	
Årets nedskrivningar		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 5 Byggnadskreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	145 407 575	257 209 469
Summa	145 407 575	257 209 469

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 146 075 000.

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Projektskuld	61 068 937	61 068 937
Förskott kunder	0	8 550 000
Skuld KD-hus Holding	48 143 067	17 158 067
Skuld Prepart	48 230 067	16 308 067
Summa	157 442 071	103 085 071

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Antalet sålda lägenheter var vid årsredovisningens avgivande 136 stycken.

Avskrivningar av den tredje byggnaden påbörjades under våren 2024.

Föreningen har beviljats räntebidrag i två år från och med avräkningsdagen, räntebidraget täcker räntekostnader på föreningens lån på belopp som överstiger en räntenivå om 3%.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	111 924 000	111 924 000
Summa	111 924 000	111 924 000

Emaner Holding (556356-6560) och Karlstadshus AB (556461-8196) borgar utöver ovanstående säkerhet med ett begränsat borgensåtagande på 50 000 000 kr under byggnationen.

Karlstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Carina Johansson
Ordförande

Lars-Erik Olsson
Ledamot

Mats Tågmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 maj 2024



Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg för
20230101-20231231.pdf

(619870 byte)
SHA-512: 6270787b1474cb83c2331dfd81fec530989d0
401890ea0cd67689ff0866aefd97d539810cecf58772f2
2e6a31339a951ac3e02165f4c58db5018f8b7e33ab74b

Underskrifter

2024-05-30 09:38:02 (CET)



Carina Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 10:22:11 (CET)



Lars-Erik Gunnar Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 10:31:58 (CET)



Mats Tågmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 10:35:39 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5d11f1aea1646b97ed0a7c57bbfc2803a36968483ee41c91de9fef5897df88cc5122a9bc9c371e9da8d8b88ab7d6102b239f2edbcbbcc90bdb0c885e521b4f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.