

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Annebergsläntan
769640-7803
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Annebergsglantan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Annebergsglantan med org.nr 769640-7803, som registrerats hos Bolagsverket 2022-01-18, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrättsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Hammarö.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Gunnar Mathias Haake
Peter Lundholm
Mikael Wiklund

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl - MT Revision

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Hammarö Hammar 1:1054
Hammarö Hammar 1:1071
Hammarö Hammar 1:1072

Fastigheternas yta uppgår till totalt 10 332 kvm. På fastigheterna är uppförda 33 bostadsrättslägenheter belägna i radhus med en sammanlagd boarea om 4 221 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna har ingen del i en samfällighet.

Underhåll

Föreningens byggnader är nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
33	Lägenheter	4221
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 60 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar Värmland avseende fastighetsförsäkring
Hammarö Stadsnät avseende bredband
Hammarö Kommun avseende sophämtning/renhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens bostadsrättslägenheter är klar.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 46 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st.

Tillkommande medlemmar: 41 st.

Avgående medlemmar: 14 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -227 tkr (föregående års resultat 0 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på 0 tkr för året (föregående år 0 tkr). Föreningens likvida medel vid årets början var 6 793 tkr och är vid årets slut 4 487 tkr. Föreningens kassaflöde för året är därmed negativt med 2 306 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	684	13
Resultat efter finansiella poster	-227	0
Soliditet (%)	56,2	17,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	464	458
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	3	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0

Nyckeltalen "Skuldsättning per kvm", "Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt" och "Räntekänslighet" som bostadsrättsföreningen ska lämna enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554), ger inget resultat då föreningen inte har något föreningslån ännu.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 150 000	2 400 000	0	22 550 000
Ökning av insatskapital	65 050 000	8 000 000		73 050 000
Årets resultat			-227 123	-227 123
Belopp vid årets utgång	85 200 000	10 400 000	-227 123	95 372 877

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-227 123
behandlas så att i ny räkning överföres	-227 123
	-227 123

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-18 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	683 894	12 987
Övriga intäkter		198	3
		684 092	12 990
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-129 857	-2 734
Övriga kostnader		-2 473	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-227 123	0
		-359 453	-2 734
Rörelseresultat		324 639	10 256
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 762	-10 256
		-551 762	-10 256
Resultat efter finansiella poster		-227 123	0
Resultat före skatt		-227 123	0
Årets resultat		-227 123	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	164 633 167	57 020 220
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	65 692 435
		164 633 167	122 712 655
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	25 000
		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		164 633 167	122 737 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		235 557	12 990
Övriga fordringar		380 658	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 212	30 070
		658 427	43 060
<i>Kassa och bank</i>		4 486 890	6 793 062
Summa omsättningstillgångar		5 145 317	6 836 122
SUMMA TILLGÅNGAR		169 778 484	129 573 777

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 200 000	20 150 000
Upplåtelseavgifter		10 400 000	2 400 000
		95 600 000	22 550 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-227 123	0
		-227 123	0
Summa eget kapital		95 372 877	22 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	70 050 000	73 800 000
Leverantörsskulder		4 075 203	220 304
Aktuella skatteskulder		92 670	0
Övriga skulder		187 734	32 727 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	276 440
Summa kortfristiga skulder		74 405 607	107 023 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 778 484	129 573 777

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-18 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-227 123	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		227 123	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		0	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-222 567	-12 990
Förändring av kortfristiga fordringar		-392 800	-30 070
Förändring av leverantörsskulder		3 854 899	220 304
Förändring av kortfristiga skulder		-1 200 170	1 356 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 039 362	1 533 684
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 147 635	-122 712 655
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-25 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 122 635	-122 737 655
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-35 272 899	105 447 033
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		73 050 000	22 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 777 101	127 997 033
Årets kassaflöde		-2 306 172	6 793 062
Likvida medel vid årets början		6 793 062	0
Likvida medel vid årets slut		4 486 890	6 793 062

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan från och med nästa räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats.

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022-01-18 -2022-12-31
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	683 894	12 987
Pantsättningsavgift	197	0
	684 091	12 987

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2023	2022-01-18 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	683 894	12 987
	683 894	12 987

I föreningens årsavgift ingår sophämtning och parkering. Kostnaden för värme, hushållsel, VA, hemförsäkring och bredband ingår inte i årsavgiften.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022-01-18 -2022-12-31
Försäkring	46 019	2 734
Ekonomisk förvaltning	40 000	0
Bredband	5 940	0
El	10 482	0
Sophämtning/renhållning	27 416	0
	129 857	2 734

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 020 220	0
Inköp	0	57 020 220
Omklassificeringar	107 840 070	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 860 290	57 020 220
Årets avskrivningar	-227 123	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-227 123	0
Utgående redovisat värde	164 633 167	57 020 220

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 692 435	0
Inköp	42 147 635	65 692 435
Omklassificeringar	-107 840 070	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	65 692 435
Utgående redovisat värde	0	65 692 435

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 773 648	0
Inköp	0	62 773 648
Försäljningar	-62 773 648	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 773 648
Ingående nedskrivningar	-62 748 648	0
Omklassificeringar	62 748 648	0
Årets nedskrivningar	0	-62 748 648
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-62 748 648
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut om 70 050 000 kr kommer att lösas under 2024 och ett föreningslån kommer att tas upp om 46 431 000 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	106 000 000	106 000 000
	106 000 000	106 000 000

När föreningslånet är upptaget kommer föreningens fastighetsinteckningar vara 46 431 000 kr.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Hammarö enligt dag som framgår av elektronisk signatur

Gunnar Mathias Haake
Ordförande

Mikael Wiklund
Ledamot

Peter Lundholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av elektronisk signatur

Malin Ståhl
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Peter Lundholm

Styrelseledamot

Serienummer: bb06bf2ad645cf[...]a0e2154042d61

IP: 83.226.xxx.xxx

2024-06-04 05:44:00 UTC



MIKAEL WIKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 808fa00d4a2d97[...]31b10a9aa383a

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-06-04 06:11:22 UTC



GUNNAR MATHIAS HAAKE

Styrelseledamot

Serienummer: 7f7a44d1ab3546[...]beeb1790b276fc

IP: 92.33.xxx.xxx

2024-06-04 15:20:08 UTC



MALIN STÅHL

Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cdcb9028360

IP: 80.72.xxx.xxx

2024-06-04 15:43:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>