

# Årsredovisning 2023

## Brf Alléhusen

769639-9851



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Alléhusen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Höganäs.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad för lokaler samt IMD och redovisar månadsvis

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Sommaren 1                  | 2022           | Höganäs       |
| Våren 1                     | 2022           | Höganäs       |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 467 kvm och 1 lokal om 63 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 530 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Elisabeth Moberg Dahlgren      | Ordförande      |
| Peter Samuelsson               | Styrelseledamot |
| Kadir Ademovski, from okt 2023 | Styrelseledamot |
| Martin Böök, avgått okt 2023   | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor    BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Fastighetsskötsel Primär

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen tecknade Totalentreprenadavtal med Nordr Sverige AB, 2022-04-06.

Föreningen tecknade köpebrev avseende Höganäs Våren 1 och Sommaren 1, 2022-04-06.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheterna Höganäs Våren 1 och Sommaren 1, 2022-04-20.

För fastigheten kommer en långsiktig underhållsplan att upprättas när boendestyrelsen tagit över.

Föreningen omfattas av Nordrs räntegaranti som innebär att Nordr ersätter räntekostnader över en ränta på 3,25% under 3 år from lånens placering (2023-06-30).

Senast sex månader efter möjlig inflyttning är Entreprenören skyldig att på Beställarens begäran teckna upplåtelseavtal till den insats och upplåtelseavgift som framgår av ekonomisk plan. Föreningen hade fem osålda lägenheter per 2023-12-31. Under januari 2024 tecknades upplåtelseavtal mellan föreningen och Nordr Sverige AB för samtliga fem lägenheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 4 209 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kr.

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under 2023.

Föreningen avräknades 2023-09-30 vilket innebär att resultaträkningen avser 2023-10-01 tom 2023-12-31.

Föreningen har per 2023-09-22 löst byggnadskreditivet och ersatt detta med nyupptagna lån hos SBAB med följande villkor på balansdagen:

| Lånebelopp    | Räntesats | Amortering/år | Villkorsändringsdag |
|---------------|-----------|---------------|---------------------|
| 17 000 000 kr | 4,95%     | 102 000 kr    | 2024-09-23          |
| 17 000 000 kr | 4,95%     | 102 000 kr    | 2024-09-23          |
| 17 000 000 kr | 4,39%     | 102 000 kr    | 2028-09-28          |

#### Övriga uppgifter

Byggnation av bostadshus på fastigheterna har ägt rum under året. Inflyttning i lägenheterna skedde under juni och juli.

Under året har föreningen erhållit ett godkänt slutbesked per 2023-06-20.

Styrelsen har beviljat någon andrahandsupplåtelse under 2023. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 67 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.



## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2023       | 2022       | 2021 |
|--|------------|------------|------|
| Nettoomsättning                                    | 841 020    | -          | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -128 464   | -          | -    |
| Soliditet (%)                                      | 62         | -          | -    |
| Yttre fond   | -          | -          | -    |
| Taxeringsvärde                                     | 24 570 000 | 11 200 000 | -    |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 842        | -          | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,3       | -          | -    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 14 688     | -          | -    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 14 426     | -          | -    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 65         | -          | -    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 19         | -          | -    |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 15         | -          | -    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 4          | -          | -    |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 38         | -          | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,42      | -          | -    |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 65 979 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 228 tkr. Föreningen hade avräkningsdag 2023-09-30 och boendestyrelsen har inte tagit över än.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31 | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|--------------------------|------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 0          | -  | 62 388 000                      | 62 388 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 0          | -  | 29 116 500                      | 29 116 500        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 0          | -  | -                               | 0                 |
| Balanserat resultat      | 0          | 0  | -                               | 0                 |
| Årets resultat           | 0          | 0  | -128 464                        | -128 464          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>                                     | <b>91 376 036</b>               | <b>91 376 036</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 0               |
| Årets resultat      | -128 464        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-128 464</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 34 670          |
| Balanseras i ny räkning              | -163 134        |
|                                      | <b>-128 464</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023             | 2022     |
|---|------------|------------------|----------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |          |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 841 020          | 0        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 312 342          | 0        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 153 362</b> | <b>0</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |          |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -279 579         | 0        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -38 275          | 0        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -357 313         | 0        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-675 167</b>  | <b>0</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>478 195</b>   | <b>0</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 51               | 0        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -606 710         | 0        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-606 659</b>  | <b>0</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-128 464</b>  | <b>0</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-128 464</b>  | <b>0</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 10  | 142 147 187        | 34 463 000         |
| Pågående projekt                              | 11  | 0                  | 72 700 000         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>142 147 187</b> | <b>107 163 000</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>142 147 187</b> | <b>107 163 000</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 264 797            | 0                  |
| Övriga fordringar                             | 12  | 51                 | 3 002 081          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 62 434             | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>327 282</b>     | <b>3 002 081</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 5 993 523          | 149 082            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>5 993 523</b>   | <b>149 082</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>6 320 804</b>   | <b>3 151 163</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>148 467 991</b> | <b>110 314 163</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>NOT</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 91 504 500         | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>91 504 500</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |            |                    |                    |
| Årets resultat                               |            | -128 464           | 0                  |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |            | <b>-128 464</b>    | <b>0</b>           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>91 376 036</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 16 872 500         | 86 183 875         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 872 500</b>  | <b>86 183 875</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 34 051 000         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 56 009             | 0                  |
| Skatteskulder                                |            | 100 332            | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 15         | 5 665 881          | 24 130 288         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 346 233            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>40 219 455</b>  | <b>24 130 288</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>148 467 991</b> | <b>110 314 163</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023               | 2022                |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                     |
| Rörelseresultat   | 478 195            | 0                   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                    |                     |
| Årets avskrivningar   | 357 313            | 0                   |
|   | <b>835 508</b>     | <b>0</b>            |
| Erhållen ränta  | 51                 | 0                   |
| Erlagd ränta  | -606 114           | 0                   |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>229 445</b>     | <b>0</b>            |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                    |                     |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 2 674 800          | -2 942 911          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -17 962 429        | 23 637 742          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-15 058 184</b> | <b>20 694 831</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -35 341 500        | -107 163 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-35 341 500</b> | <b>-107 163 000</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                     |
| Bundet eget kapital   | 91 504 500         | 0                   |
| Upptagna lån  | 51 000 000         | 86 183 875          |
| Amortering av lån   | -86 260 375        | 0                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>56 244 125</b>  | <b>86 183 875</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>5 844 441</b>   | <b>-284 294</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>149 082</b>     | <b>433 376</b>      |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>5 993 523</b>   | <b>149 082</b>      |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Alléhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |              |
|---------|--------------|
| Byggnad | 0,83 - 2,5 % |
|---------|--------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2023           | 2022     |
|--------------------------|----------------|----------|
| Årsavgifter, bostäder    | 716 394        | 0        |
| Fakturerade avgifter     | 71 940         | 0        |
| Rabatter bostäder        | -71 940        | 0        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 20 520         | 0        |
| Hysesintäkter, p-platser | 26 700         | 0        |
| Vatten                   | 8 937          | 0        |
| El                       | 64 694         | 0        |
| Övriga intäkter          | 887            | 0        |
| Pantförskrivningsavgift  | 1 575          | 0        |
| Överlåtelseavgift        | 1 313          | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>841 020</b> | <b>0</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2023           | 2022     |
|------------------------|----------------|----------|
| Avräkning Nordr        | 110 862        | 0        |
| Räntegaranti           | 192 950        | 0        |
| Övriga rörelseintäkter | 577            | 0        |
| Vidarefakturering      | 7 953          | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>312 342</b> | <b>0</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023           | 2022     |
|------------------------|----------------|----------|
| Vidarefakturering      | 7 953          | 0        |
| Fastighetsskötsel      | 50 258         | 0        |
| Besiktning och service | 41 928         | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>100 139</b> | <b>0</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|              | 2023         | 2022     |
|--------------|--------------|----------|
| Reparationer | 4 209        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>4 209</b> | <b>0</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022     |
|--------------|----------------|----------|
| Fastighetsel | 65 897         | 0        |
| Uppvärmning  | 53 056         | 0        |
| Vatten       | 15 640         | 0        |
| Sophämtning  | 17 617         | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>152 211</b> | <b>0</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER | 2023          | 2022     |
|------------------------------|---------------|----------|
| Fastighetsförsäkringar       | 21 522        | 0        |
| Kabel-tv/bredband            | 1 498         | 0        |
| <b>Summa</b>                 | <b>23 020</b> | <b>0</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2023          | 2022     |
|---------------------------------|---------------|----------|
| Revisionsarvoden                | 15 000        | 0        |
| Ekonomisk förvaltning           | 18 373        | 0        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 804           | 0        |
| Överlåtelsekostnad              | 1 313         | 0        |
| Pantsättningskostnad            | 1 575         | 0        |
| Bankkostnader                   | 1 210         | 0        |
| <b>Summa</b>                    | <b>38 275</b> | <b>0</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE<br>RESULTATPOSTER | 2023           | 2022     |
|--|----------------|----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut  | 606 710        | 0        |
| <b>Summa</b>   | <b>606 710</b> | <b>0</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31         | 2022-12-31        |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                   |
| Ingående                                      | 34 463 000         | 0                 |
| Årets inköp                                   | 108 041 500        | 34 463 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>142 504 500</b> | <b>34 463 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                   |
| Ingående                                      | 0                  | 0                 |
| Årets avskrivning                             | -357 313           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-357 313</b>    | <b>0</b>          |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>142 147 187</b> | <b>34 463 000</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>27 242 500</i>  | <i>27 242 500</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 700 000         | 0                 |
| Taxeringsvärde mark                           | 7 870 000          | 11 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>24 570 000</b>  | <b>11 200 000</b> |

## NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31        |
|---|--------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 72 700 000   | 0                 |
| Investeringar                                 | 35 341 500   | 72 700 000        |
| Ombokning vid avräkning                       | -108 041 500 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>0</b>     | <b>72 700 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31 | 2022-12-31       |
|-------------------|------------|------------------|
| Skattekonto       | 51         | 0                |
| Övriga fordringar | 0          | 3 002 081        |
| <b>Summa</b>      | <b>51</b>  | <b>3 002 081</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

### INTÄKTER

|   | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 732        | 0          |
| Försäkringspremier                                  | 13 801        | 0          |
| Kabel-TV/Bredband                                   | 748           | 0          |
| Förvaltning   | 19 153        | 0          |
| <b>Summa</b>  | <b>62 434</b> | <b>0</b>   |

## NOT 14, SKULDER TILL

### KREDITINSTITUT

|                         | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Byggnadskreditiv</b> | Avslutat                 |                         | 0                   | 86 183 875          |
| SBAB                    | 2028-09-15               | 4,39 %                  | 16 974 500          | 0                   |
| SBAB                    | 2024-09-23               | 4,88 %                  | 16 974 500          | 0                   |
| SBAB                    | 2024-09-23               | 4,88 %                  | 16 974 500          | 0                   |
| Summa                   |                          |                         | 50 923 500          | 86 183 975          |
| Varav kortfristig del   |                          |                         | <b>34 051 000</b>   | <b>0</b>            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 393 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.



**NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31        |
|------------------------|------------------|-------------------|
| Redovisningskonto moms | 4 246            | 0                 |
| Avräkning byggbolag    | 5 661 635        | 22 000 000        |
| Övriga korta skulder   | 0                | 2 130 288         |
| <b>Summa</b>           | <b>5 665 881</b> | <b>24 130 288</b> |

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 34 813         | 0          |
| El  | 33 693         | 0          |
| Uppvärmning   | 29 170         | 0          |
| Utgiftsräntor                                       | 596            | 0          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 232 961        | 0          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 15 000         | 0          |
| <b>Summa</b>  | <b>346 233</b> | <b>0</b>   |

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 51 000 000 | 51 000 000 |

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har inget att rapportera.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Moberg Dahlgren  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Peter Samuelsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kadir Ademovski  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516609307

## Dokument

Brf Alléhusen ÅR 2023  
Huvuddokument  
18 sidor  
Startades 2024-05-02 11:10:12 CEST (+0200) av Kadir Ademovski (KA)  
Färdigställt 2024-05-10 12:28:22 CEST (+0200)

## Signerare

Kadir Ademovski (KA)  
Brf Alléhusen  
Org. nr 769639-9851  
kadir.ademovski@nordr.com  
+46768519585



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kadir Ademovski"  
Signerade 2024-05-02 11:10:56 CEST (+0200)

Elisabeth Dahlgren (ED)  
ed@elisabethdahlgren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELISABETH MOBERG DAHLGREN"  
Signerade 2024-05-02 12:13:57 CEST (+0200)

Peter Samuelsson (PS)  
peter.samuelsson@malmobryggan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Peter Samuelsson"  
Signerade 2024-05-02 11:20:00 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)  
niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2024-05-10 12:28:22 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516609307

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

