

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1

769634-9070

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1, 769634-9070, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-06-19. Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag. Medprivatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomiskt förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1-15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår fastighetsskatt enligt gällande regler.

Styrelsen har inte upprättat någon underhållsplan men det finns en avsättningsplan enligt ekonomiska planen.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Österåker, Berga 9:37 med areal på 6 396 kvm. Inflyttning har skett under kvartal 1 2023. Fastigheten består av 16 lägenheter i 4 huskroppar, total BOA c:a 1 368 kvm. Parkeringsplatser och utomhusförråd finns i anslutning till respektive hus.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde inkl styrelseansvarsförsäkring. Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2025. GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet får inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Ovidius Bygg AB samt köpeavtal för marken. Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet/avräkningsdatumet inkl. fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet. Avräkningsdatum är 2023-12-31.

Föreningen är medlem i Lavettens samfällighetsförening som förvaltar gemensam väg, belysning och vinterunderhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt 16 lägenheter på fastigheten Berga 9:37. Upplåtelse och tillträde har skett under 2023.

På grund av ökad entreprenadkostnad, vilken ännu inte hade slutfakturerats per 2023-12-31, har parterna träffat tilläggsavtal till tidigare aktieöverlåtelseavtal innefattande reducering av köpeskillingen med 10 767 tkr. Denna reducering har per 2023-12-31 påverkat redovisat värde dels för Byggnader och mark dels för Övriga skulder.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Hans Svedberg	Ordförande
Pär-Henrik Sandström	ledamot
Axel Forssell	ledamot
Suppleant har varit Gunnar Forssell	

Revisorer:

Bengt Bergshem	ordinarie
Göran Andersson	suppleant

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Bostadsrättsföreningens förvaltning.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ovidius Bygg AB.

Föreningens säte är Österåkers Kommun.

Flerårsöversikt

	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	0	0
Balansomslutning	72 974 665	59 445 598
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet, %	67	5,6
Skuldränta (%)	0	0
Lån per kvm bostadsyta (kr)	11 924	0
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	0	0
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter (%)	0	0
Sparande per kvm (kr)	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Lån per kvm bostadsyta (kr)

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per totala ytan (kr)

Räntebärande skulder / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter (%)

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat kapital</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa kapital</i>
Vid årets början	3 346 000				3 346 000
Inbetalningar	45 559 000				45 559 000
Vid årets slut	48 905 000				48 905 000

Resultatdisposition

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret enligt entreprenadavtal. Beträffande föreningens ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		0	0
<i>Rörelsekostnader</i>			
Rörelseresultat		0	0
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat efter finansiella poster		0	0
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		0	0
<i>Skatter</i>			
Årets resultat			

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	7 430 241	18 197 500
Pågående nyanläggningar	3	47 798 624	36 765 113
Summa materiella anläggningstillgångar		55 228 865	54 962 613
Summa anläggningstillgångar		55 228 865	54 962 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 930 668	1 147 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285 907	0
Summa kortfristiga fordringar		15 216 575	1 147 054
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 529 225	3 335 931
Summa kassa och bank		2 529 225	3 335 931
Summa omsättningstillgångar		17 745 800	4 482 985
SUMMA TILLGÅNGAR		72 974 665	59 445 598

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 905 000	3 346 000
Summa bundet eget kapital		48 905 000	3 346 000
Summa eget kapital		48 905 000	3 346 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	16 154 000	0
Summa långfristiga skulder		16 154 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4,5	164 000	37 766 488
Övriga skulder		7 565 851	18 333 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 814	0
Summa kortfristiga skulder		7 915 665	56 099 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 974 665	59 445 598

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-14 069 521	-1 147 054
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 581 446	18 333 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 650 967	17 186 056
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 033 511	-54 962 613
Reducering av köpeskilling	10 767 259	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 252	-54 962 613
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av insatser	45 559 000	3 346 000
Upptagna byggnadskreditiv		37 766 488
Upptagna lån	16 318 000	
Lösen av byggnadskreditiv	-37 766 488	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 110 512	41 112 488
Årets kassaflöde	-806 707	3 335 931
Likvida medel vid årets början	3 335 932	
Likvida medel vid årets slut	2 529 225	3 335 931

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentliga olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Någon avskrivning för redovisad period har ej skett på pågående nyanläggning.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott och redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavande hos bank.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 197 500	18 197 500
	18 197 500	18 197 500
- Reducering köpeskillning	-10 767 259	
Redovisat värde vid årets slut	7 430 241	18 197 500

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	36 765 113	-
Pågående nyanläggning	11 033 511	36 765 113
Redovisat värde vid årets slut	47 798 624	36 765 113

Not 4 Byggnadskreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	37 766 488	-
Årets lyft på kreditiv (Beviljat lånebelopp 40 000 000 kr)	2 233 512	37 766 488
Lösen av byggkreditiv	-40 000 000	-
	0	37 766 488

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	15 498 000	-
	15 498 000	0

Skulder som förfaller inom ett år uppgår till 164 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter	40 000 000	40 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal om ekonomisk förvatning har tecknats med Ekonomi Roslagen AB.

Underskrifter

Hans Svedberg
Styrelseordförande

Pär-Henrik Sandström
Styrelseledamot

Axel Forssell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Bengt Bergshem
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1 org.nr 769634-9070.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1 för år 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: · identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll. · skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen. · utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar. · drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten. · utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under räkenskapsåret. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Bergshem
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Hans Svedberg
Företag: Canseko AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-25 06:52:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: 442ebcd233ac45f0b5ad881af4b8f280

Underskrift 2

Namn: Pär Henrik Sandström
Företag: Ovidius Bygg AB
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-25 08:31:44 GMT+02:00
Transaktions-ID: e0e3fe3f48f04e949ad2ec87763efd61

Underskrift 3

Namn: Axel Forssell
Företag: Crestum
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-25 11:07:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 69d5b9eeb7094f12a78cc105b23e85fa

Underskrift 4

Namn: Bengt Bergshem
Företag: Nexia
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-25 11:45:07 GMT+02:00
Transaktions-ID: 0d369a5356cd47bcab2d94808b4005cd