

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

Årsredovisningen omfattar:

Sida

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALMANDINEN

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2018-06-07.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Föreningens stadgar registrerades 2019-09-20.

Föreningen har förvärvat fastigheten Tyresö Bollmora Berg 2 genom en så kallad underprisöverlåtelse. För byggnation har föreningen tecknat Projektleddning och entreprenadavtal med Tyresö Project Development AB.

Föreningen består av fyra huskroppar om sammantaget 145 lägenheter. På fastigheten finns 6 st markparkeringar. Därutöver har föreningen tecknat avtal med garageoperatör som ger föreningens medlemmar möjlighet att av föreningen hyra 48 st garageplatser i garage beläget under fastigheten.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har inlett arbetet med att ta fram en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärden. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande ca 36 kr bostadsarea under föreningens tre första år. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat de närmaste åren.

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Enligt nu gällande skatteregler blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 153 stycken. Antalet medlemmar vid årets början uppgick till 67.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Rollfelt
Maria Wideroth
Ida Sylvan (utträde 230327)
Linda Karlsson (inträde 230327)

Ordinarie revisorer

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Huvudansvarig revisor Per Andersson

Valda tom föreningsstämman

2024

Bostäder och lokaler

| | | |
|-------|------------|-----------|
| Antal | Typ | Total yta |
| 145 | Lägenheter | 6 650 |

Förvaltning

Amblin AB, org nr 556689-5800, har till och med 2023-12-31 skött den löpande bokföringen för föreningen och Nordstaden Stockholm AB, org nr 556646-3187, har skött övrig ekonomisk förvaltning av föreningen. Sedan 2024-01-01 sköter Nordstaden även den löpande bokföringen för föreningen. Triennium Stockholm AB, org nr 556576-1888, hanterar teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har byggnaderna på fastigheten färdigställt.

Föreningen fick interimistiskt slutbesked för hus 3 & 4 2023-05-05.

Föreningen fick interimistiskt slutbesked för hus 1 & 2 2023-07-05.

Föreningen fick godkänd entreprenad 2023-09-14 samt slutbesked 2023-12-11.

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter (tkr) | 2 380 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 5 038 | -1 556 | -3 454 | -18 |
| Soliditet | 70% | 5% | -3% | 0% |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*** | 873*** | * | * | * |
| Skuldsättning per kvm | 12 528 | * | * | * |
| Sparande per kvm | ** | * | * | * |
| Räntekänslighet | 14,3*** | * | * | * |
| Energikostnad per kvm | 115**** | * | * | * |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter | 26%***** | * | * | * |

* Då föreningens byggnader har färdigställts under 2023 kan representativa jämförelsesiffror ej presenteras för nyckeltalen i flerårsöversikten.

** Föreningen har gjort ett samlat negativt resultat tom 2023-12-31 vilket kompenseras av byggherren varför ett relevant nyckeltal ej kan presenteras.

*** Beräknat utifrån föreningens årsavgifter på helårsbasis utifrån 2023 års nivå.

**** Energikostnader har ej belastat föreningen under hela 2023.

***** Föreningen har 2023 kompenserats av byggherren för samlade negativa resultat varför siffran ej är representativ.

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då bostadsägare har flyttat in under 2023.

Förändringar i eget kapital

| <i>Belopp i tusentals kronor</i> | | Balanserat | | |
|---|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | resultat | Årets resultat | Totalt |
| Belopp vid årets ingång | 11 790 | -3 482 | -1 556 | 6 752 |
| Resultatdisposition enligt bolagsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -1 556 | 1 556 | 0 |
| Tecknade insatser | 285 166 | 0 | | 285 166 |
| Årets resultat | | | 5 038 | 5 038 |
| Utgående balans | 296 956 | -5 038 | 5 038 | 296 956 |

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|--------------------|------------|
| Balanserad förlust | -5 038 417 |
| Årets vinst | 5 038 418 |
| | <u>1</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|----------|
| i ny räkning balanseras | 1 |
| | <u>1</u> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

| RESULTATRÄKNING | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Årsavgifter | | 2 380 | - |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 6 920 | - |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 9 300 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -2 367 | -93 |
| Övriga externa kostnader | | -1 326 | -769 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 693 | -862 |
| Rörelseresultat | | 5 607 | -862 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 624 | 9 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -1 193 | -703 |
| Summa finansiella poster | | -569 | -694 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 038 | -1 556 |
| Resultat före skatt | | 5 038 | -1 556 |
| ÅRETS RESULTAT | | 5 038 | -1 556 |

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 388 024 | 111 607 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | - | 2 382 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 388 024 | 113 989 |
| Summa anläggningstillgångar | | 388 024 | 113 989 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 10 | - |
| Fordringar hos koncernföretag | | - | 8 650 |
| Övriga fordringar | | 13 709 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 27 | - |
| Summa kortfristiga fordringar | | 13 746 | 8 650 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 23 392 | 881 |
| Summa kassa och bank | | 23 392 | 881 |
| Summa omsättningstillgångar | | 37 138 | 9 531 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 425 162 | 123 520 |

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

| BALANSRÄKNING | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 296 956 | 11 790 |
| Summa bundet eget kapital | | 296 956 | 11 790 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad förlust | | -5 038 | -3 482 |
| Årets resultat | | 5 038 | -1 556 |
| Summa fritt eget kapital | | 0 | -5 038 |
| Summa eget kapital | | 296 956 | 6 752 |
| Långfristiga skulder | 8 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 83 314 | - |
| Övriga långfristiga skulder | | - | 110 744 |
| Summa långfristiga skulder | | 83 314 | 110 744 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | - | 3 300 |
| Leverantörsskulder | | 284 | - |
| Skulder till koncernföretag | | - | 730 |
| Skatteskulder | | 926 | 187 |
| Övriga skulder | | 42 931 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 751 | 1 807 |
| Summa kortfristiga skulder | | 44 892 | 6 024 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 425 162 | 123 520 |

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

| | Not | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 5 607 | -862 |
| Erhållen ränta | | 624 | 9 |
| Erlagd ränta | | -3 | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 6 228 | -853 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Minskning/ökning av rörelsefordringar | | -1 796 | -4 966 |
| Ökning/minskning rörelseskulder | | -73 066 | -2 427 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -68 634 | -8 246 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -274 035 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -274 035 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Inbetalda medlemsinsatser | | 281 866 | 8 540 |
| Upptagna lån | | 83 314 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 365 180 | 8 540 |
| Årets kassaflöde | | 22 511 | 294 |
| Likvida medel vid årets början | | 881 | 587 |
| Likvida medel vid årets slut | | 23 392 | 881 |

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret då man tillämpade K3-regelverket. Bytet har skett av förenklingsskäl.

Avskrivningar

Då föreningen erhöll slutbesked under december 2023 har avskrivningar ej gjorts under 2023.

Not 2 Allmän information

Föreningen har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

| Not 3 Exceptionella intäkter och kostnader | 2023 | 2022 |
|---|--------------|----------|
| Avräkning byggherre | 6 869 | - |
| Summa Exceptionella intäkter och kostnader | 6 869 | 0 |

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 0 tkr (fg år -702).

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 111 607 | 111 607 |
| Reglering av köpeskilling för fastighet | -47 604 | - |
| Omklassificering | 324 021 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 388 024 | 111 607 |
| Redovisat värde | 388 024 | 111 607 |

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 382 | 1 277 |
| Investeringar | 321 639 | 1 105 |
| Omklassificering | -324 021 | - |
| Utgående anskaffningsvärden | 0 | 2 382 |
| Redovisat värde | 0 | 2 382 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 83 314 | - |
| Övriga skulder | - | 110 744 |
| <i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | - | - |
| Övriga skulder | - | - |
| Redovisat värde | 83 314 | 110 744 |

Bostadsrättsföreningen Almandinen
769636-3931

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i> | | |
| Fastighetsinteckning | 231 575 | - |
| <i>Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | 231 575 | 0 |
| <i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i> | | |
| Fastighetsinteckning | - | 231 575 |
| Andra ställda säkerheter | - | 8 650 |
| <i>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</i> | 0 | 240 225 |
| Summa ställda säkerheter | 231 575 | 240 225 |

Tyresö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Wideroth
Styrelseordförande

Anders Rollfelt
Styrelseledamot

Linda Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518628813

Dokument

1481 ÅR BRF Almandinen 2023 (2024-05-29) v2
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2024-05-29 09:40:26 CEST (+0200) av Robert Cederberg (RC)
Färdigställt 2024-05-29 11:44:55 CEST (+0200)

Initierare

Robert Cederberg (RC)
robert.cederberg@amblin.se

Signerare

Per Andersson (PA)
Personnummer 196808310095
per.andersson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ARNE IVAR ANDERSSON"
Signerade 2024-05-29 11:44:55 CEST (+0200)

Maria Wideroth (MW)
Personnummer 196712131223
maria.wideroth@landahl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"
Signerade 2024-05-29 10:58:01 CEST (+0200)

Anders Rollfelt (AR)
Personnummer 195905130190
anders.rollfelt@rbp.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Erik Rollfelt"
Signerade 2024-05-29 09:47:17 CEST (+0200)

Linda Carlsson (LC)
Personnummer 9201161347
linda.carlsson@spg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linda Maria Karlsson"
Signerade 2024-05-29 11:23:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518628813

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>

