

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6

769642-0483

Räkenskapsåret
2023-09-14 - 2024-09-13

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6, 769642-0483 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-14 - 2024-09-13.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2023-09-14. Nuvarade stadgar registrerades 2023-09-18. Föreningens verksamhet startade igång 2024-12-01 och därmed är detta föreningens första verksamhets år. Denna årsredovisning avser perioden 2023-09-14 till 2024-12-31.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten: Solna Formen 9, Solna Formen 12. Fastigheten består av 32 lägenheter och tre lokaler.

Adresser: Andersvägen 4 samt Andersvägen 6, 169 69 Solna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
22	1	1157
10	2	688
32		1 845

Uthyrning:

3 st lokaler 221 m²

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 20 stycken medlemmar och vid årets slut 20 stycken medlemmar.

Överlåtelser

32 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 32 upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med

högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från extrastämma den 2025-03-20

Jon Sindenius	Ordförande
Crister Fridell	Ledamot
Helen Eriksson	Ledamot
Anders Enström	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i föreningen.

Revisor

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är den första verksamhetsberättelsen för föreningen Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6, föreningen tog över verksamheten 2024-12, som består av 32 lägenheter fördelade på en fastighet. Bostadsbeståndet omfattar 22 ettor och 10 tvåor. Föreningen har även tre lokaler.

Föreningens ekonomi

Vid övertagandet av föreningen så gjordes det en underhållsavsättning på 5 080 500 kr.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna uppgår till -84 134 kr. Årets kassaflöde är positivt och uppgår till 47 393 kr. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker enligt ekonomisk plan tills underhållsplan är fastställd.

Flerårsöversikt

	2023/2024	Belopp i kr 2022/2023
Nettoomsättning	105 242	
Resultat efter finansiella poster	-84 134	
Soliditet, %	65,9	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	48	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	84	
Lån, kr/m ²	16 229	
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	18 171	
Räntekänslighet %	319	
Driftskostnad, kr/m ²	23	

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
Nyckeltal kan bli missvisande då de beräknas på helår men intäkter avser enbart 8 månader.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	60 632 000				60 632 000
Disposition enl årsstämmobeslut					
Avsättning underhållsfond - i samband med ombildning		5 080 500			5 080 500
Årets resultat				-84 134	-84 134
Vid årets slut	60 632 000	5 080 500		-84 134	65 628 366

I samband med att föreningen övertog fastigheten vid ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter erhöll föreningen en avsättning till fond för yttre underhåll om 5 080 500 kr. Denna avsättning har inte skett i form av en inbetalning till föreningens konto, utan motsvarar ett belopp reserverat inom det egna kapitalet i enlighet med föreningens ekonomiska plan och fastställda underhållsplan.

Avsättningen är öronmärkt för framtida planerat underhåll enligt underhållsplanen för åren 1-11. Inga uttag har ännu gjorts från fonden.

Syftet med den yttre underhållsfonden är att säkerställa att föreningen kan ombesörja underhållsåtgärder och investeringar i föreningens hus i linje med den underhållsplan som föreligger.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-84 134
Totalt	-84 134
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-84 134
Summa	-84 134

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen avsätter totalt 5 080 500 kronor i underhållsfond vid tillträde. Därefter kommer man årligen att avsätta 103 400 kronor.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-14- 2024-09-13</i>	<i>2022-09-14- 2023-09-13</i>
Nettoomsättning	3	105 243	-
		105 243	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-47 527	-
Övriga externa kostnader	5	-10 000	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-47 393	-
Rörelseresultat		323	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 457	-
Resultat efter finansiella poster		-84 134	-
Resultat före skatt		-84 134	-
Årets resultat		-84 134	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-13	2023-09-13
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	93 639 285	-
		93 639 285	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		25 000	-
		25 000	-
Summa anläggningstillgångar		93 664 285	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förskott från kunder		24 697	-
Kundfordringar		59 522	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 334	-
		102 553	-
Kassa och bank		5 753 482	-
Summa omsättningstillgångar		5 856 035	-
SUMMA TILLGÅNGAR		99 520 320	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-13	2023-09-13
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		60 632 000	-
Fond för yttre underhåll		5 080 500	-
		<u>65 712 500</u>	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-84 134	-
		<u>-84 134</u>	-
Summa eget kapital		<u>65 628 366</u>	-
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 374 000	-
		<u>22 374 000</u>	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 187 000	-
Leverantörsskulder		18 334	-
Övriga kortfristiga skulder		31 339	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 281	-
		<u>11 517 954</u>	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>99 520 320</u>	-

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-14- 2024-09-13</i>	<i>2022-09-14- 2023-09-13</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-84 134	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		47 393	
		-36 741	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-36 741	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-77 856	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		281 257	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		166 660	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-93 686 678	
Avsättning underhållsfond i samband med ombildning		5 080 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88 606 178	
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		60 632 000	
Upptagna lån		33 561 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		94 193 000	
Årets kassaflöde		5 753 482	
Kursdifferens i likvida medel		-	
Likvida medel vid årets slut		5 753 482	

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

År 2024 är första året då redovisningen är upprättad enligt K3.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	100
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

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.

Fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet. Hänsyn tas därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändiga värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta i årsavgiften räknas värme och vatten in.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat årsavgifter.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-09-14- 2024-09-13	2022-09-14- 2023-09-13
Årsavgifter bostäder	88 226	
Hysesintäkter	17 021	
Övriga rörelseintäkter, pantavg	4	
Summa	105 251	

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-09-14- 2024-09-13	2022-09-14- 2023-09-13
<i>Driftskostnader</i>		
Försäkring	47 527	-
Summa driftskostnader	47 527	-

Not 5 Adminstrationskostnader

	2023-09-14- 2024-09-13	2022-09-14- 2023-09-13
Revision, årsredovisning	10 000	-
Övriga förvaltningskostnader		-
Summa	10 000	-

Not 6 Byggnader och mark

	2024-09-13	2023-09-13
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	39 320 840	
-Mark	54 365 838	-
Vid årets slut	93 686 678	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-47 393	
Utgående ackumulerande avskrivningar	-47 393	
Redovisat värde vid årets slut	93 639 285	-

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp</i>	2024-09-13	<i>Belopp</i>	2023-09-13
SEB 49048505	2,81 %	2026-12-28	11 187 000			
SEB 49048513	2,93%	2028-12-28	11 187 000			
SEB 49048564	3,44%	2025-12-28	11 187 000			
			33 561 000			
Kortfristig del av långfristig skuld			11 187 000			-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-09-13	2023-09-13
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		0
Fastighetsinteckningar	33 561 000	
Summa ställda säkerheter	33 561 000	

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektriska underskrift

Jon Sindenius

Crister Fridell

Helen Eriksson

Anders Enström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende