

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen
769640-5203

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullholmsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Kölen 1 är förvärvad genom en s.k bolagspaketering varför föreningen vid årets slut även äger ett vilande aktiebolag Kölen i Karlstad AB med orgnr. 559360-2336 Detta bolag ska säljas vidare under 2025. För vidare info kring redovisningen av paketeringen se redovisningsprinciper under förvärv av fastighet via aktiebolag, sid 8.

På föreningens fastighet Karlstad Kölen 1 uppförs två huskroppar i 7 våningar (penthouse på våning 5 och 6) om totalt 49 bostadslägenheter, två lokaler för uthyrning, en gemensamhetslokal och en övernattningsslägenhet. Total bostadsyta blir 4 658,5 m² och total lokalyta blir 356,5 m² enligt ekonomisk plan. Föreningen kommer även att ha 35 st garageplatser inkl 1st handikapplats. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är beräknad till 297 110 500 kr enligt ekonomisk plan, detta finansieras med 236 550 000 kr i insatser och 60 560 500 kr med lån. Bedömt taxeringsvärde enligt ekonomisk plan är 146 412 000 varav 114 000 000 är bostäder, 5 400 000 är lokaler och 27 012 000 är mark. Föreningens fastighet är inte en del i en gemensamhetsanläggning. Föreningen innehar en upprättad underhållsplan som sträcker sig 50 år.

Lägenhetsfördelningen kommer att se ut enligt följade

9 st 2 rok
27 st 3 rok
10 st 4 rok
2 st 5 rok
1 st 5-7 rok

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning

Carina Johansson	Ledamot	Ordförande
Lars-Erik Olsson	Ledamot	
Mats Tågmark	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

WeAudit Sweden AB Urban Johansson Auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-11-02. Uppdaterade stadgar har antagits på stämma och är inskickade till bolagsverket men har ännu inte registrerats.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut tre medlemmar inklusive de tre stiftarna till föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens fastighet har fortsatt enligt plan. Vid årets slut var 30 av 49 bostadsrätter sålda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byggnationen beräknas vara preliminärt klar för inflyttning under april/maj 2025. Vid datumet för upprättande av årsredovisning är 32 av 49 bostadsrätter sålda.

Inga nyckeltal redovisas för året då föreningen är under uppbyggnad.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiebolag		0	0
Summa finansiella poster		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	2	273 093 060	163 212 411
Summa materiella anläggningstillgångar		273 093 060	163 212 411
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	3	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		273 143 060	163 262 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 979 816	2 927 787
Summa kassa och bank		2 979 816	2 927 787
Summa omsättningstillgångar		2 979 816	2 927 787
SUMMA TILLGÅNGAR		276 122 876	166 190 198

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	4	185 558 053	96 331 630
Summa långfristiga skulder		185 558 053	96 331 630
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 625	0
Övriga skulder		87 719 838	69 858 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 836 360	0
Summa kortfristiga skulder		90 564 823	69 858 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 122 876	166 190 198

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 878	-13 550
Förändring av leverantörsskulder		8 625	0
Förändring av kortfristiga skulder		20 683 752	69 872 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 706 255	69 858 568
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-50 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-109 880 648	-163 212 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 880 648	-163 262 411
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		89 226 423	96 331 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		89 226 423	96 331 630
Årets kassaflöde		52 030	2 927 787
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 927 787	0
Likvida medel vid årets slut		2 979 817	2 927 787

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Nedlagda byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Karlstad Kölen 1 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Kölen i Karlstad AB, 559360-2336, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 22 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedR 6 (f.d RedU 9) kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Not 2 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 212 411	0
Årets investeringar	109 880 649	163 212 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 093 060	163 212 411
 Utgående redovisat värde	 273 093 060	 163 212 411

Not 3 Andelar i aktiebolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 517 300	0
Förvärv	0	40 517 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 517 300	40 517 300
 Ingående nedskrivningar	-40 467 300	0
Årets nedskrivningar	0	-40 467 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-40 467 300	-40 467 300
 Utgående redovisat värde	 50 000	 50 000

Not 4 Byggnadskreditiv

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	185 558 053	96 331 630
Summa	185 558 053	96 331 630

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 203 600 000.

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 600 000	60 600 000
Summa	60 600 000	60 600 000

Borgen har lämnats av Löfbergs fastigheter AB på överskjutande del.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Johansson
Ordförande

Mats Tågmark
Ledamot

Lars-Erik Olsson
Ledamot

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

We Audit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2025



År slutlig 24- För sign.pdf

(125218 byte)

SHA-512: 8b7d2c1b211771ce62f9a914aef7910a4e367
f3913be825330064ee9d78d5d756278a5ee5255c4331b9
d94607bb327eba44299d034d04f7eea31966099951c34

Underskrifter

2025-02-24 13:56:49 (CET)



Carina Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-24 14:35:18 (CET)



Mats Tågmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-24 14:39:24 (CET)



Lars-Erik Gunnar Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-24 14:54:44 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

636eddd9c22543a49addc5081bb4356672a8f730e63ecbf080e2f117fc7d8a545a3466efe0df5992baedc99ea5390cc229e6704fc6f0bf98d022f0ecd2bb425



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.