

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker
769639-1007

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker, 769639-1007, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Koltrasten i Österåker registrerades hos Bolagsverket 2020-10-08.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2020-10-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Berga 6:780-788 och 6:812-813, Österåker. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 22 bostäder (parhus) i 11 huskroppar. Den totala lägenhetsytan är ca 2 310 kvm tomtytan är ca 9 155 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen ingår i Lövsångarvägens samfällighetsförening (717922-4824) som förvaltar och drifvar gemensamhetsanläggningen Österåker Berga ga:46. Gemensamhetsanläggningen innehåller vägar samt servitut för vatten-, dagvatten- och fiberledningar.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Anna Winther-Hansen, ordförande

Jessica Gummesson, ledamot

Sten Ove Angmo, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfakturerats av OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och den slutgiltiga anskaffningskostnaden (108 036 000 kr) överrensstämmer med ekonomisk plan. På grund av problem med marken har lägenheterna 215-218 inte upplåtits. När slutbesked erhållits för dessa kan styrelsen slutplacera föreningens fastighetslån och reglera dess skulder. Preliminärt kommer det ske under kvartal 1 2025.

Pågående diskussioner finns med förhandstecknare kring att årsavgifterna höjts mellan kostnadskalkyl och ekonomisk plan. Förhandstecknare anser att höjningen är väsentlig och vill därför inte signera sina upplåtelseavtal. Då fordringar på föreningen har förfallit till betalning har diskussioner förts med OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB som sedan ställt ut en revers på 6 546 000 kr. Reversens förfallodag är vid anfordran eller när samtliga gäldenärens medlemmars insatser och lånefinansiering inbetalts till Gäldenären. Processen har fortsatt under 2024 vilket har inneburit att förhandsavtalen gällande lgh 203 och 204 har hävts och föreningen har sedan upplåtit båda till nya köpare. Den rättsliga processen är inte avslutad men hanteras av föreningens anlitade ombud ,Advokatfirma DLA Piper.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av Delagott AB.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	2 205 463	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-85 566	-	-	-
Soliditet, %	56	49	3	7
Balansomslutning	114 575 581	131 062 984	88 693 000	31 693 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	934	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm	-	-	-	-
Sparande kr per kvm	247	-	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	-	-	-	-
Energikostnad kr per kvm *	42	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	98	-	-	-

Slutplacering av föreningens investeringslån är ej gjord så några av ovan nyckeltal går ej att tillämpa.

* Hushållsel, vatten och värme ingår inte i årsavgiften. Enerikostnad avser vatten IMD.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	64 614 000	-	-
Inbetalda insatser	-	-	-
Fond för yttre underhåll	-	-	-
Årets resultat	-	-	-85 566
Vid årets slut	64 614 000	-	-85 566

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -85 566 kr disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-
Årets resultat	-85 566
Totalt	<u>-85 566</u>
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	116 000
Balanseras i ny räkning	<u>-201 566</u>
Summa	-85 566

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 205 463	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 205 463	-
Rörelsekostnader			
Fasighetskostnader	3	-288 751	-
Övriga kostnader		-26 615	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-655 925	-
Summa rörelsekostnader		-971 291	-
Rörelseresultat		1 234 172	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 582	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 321 320	-
Summa finansiella poster		-1 319 738	-
Resultat efter finansiella poster		-85 566	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-85 566	-
Skatter			
Årets resultat		-85 566	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	107 380 075	29 325 000
Pågående nyanläggning byggnad		-	78 711 000
Summa materiella anläggningstillgångar		107 380 075	108 036 000
Summa anläggningstillgångar		107 380 075	108 036 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	6 546 000
Övriga fordringar		1 372 343	15 087 408
Summa kortfristiga fordringar		1 372 343	21 633 408
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 823 163	1 393 576
Summa kassa och bank		5 823 163	1 393 576
Summa omsättningstillgångar		7 195 506	23 026 984
SUMMA TILLGÅNGAR		114 575 581	131 062 984

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 614 000	64 614 000
Summa bundet eget kapital		64 614 000	64 614 000
Summa eget kapital			
		64 614 000	64 614 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv	5	11 500 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		11 500 000	11 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från medlemmar		158 325	-
Leverantörsskulder		61 524	-
Övriga skulder		38 083 911	54 948 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 821	-
Summa kortfristiga skulder		38 461 581	54 948 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 575 581	131 062 984

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-85 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	655 925
	<u>570 359</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	570 359
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	20 261 065
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 401 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 429 587
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Årets kassaflöde	4 429 587
Likvida medel vid årets början	1 393 576
Likvida medel vid årets slut	5 823 163

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med visntdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Årsavgifter	1 953 090	-
Vatten och avlopp, IMD	143 093	-
Avfallshantering	48 420	-
Bredband	60 876	-
Öresavrundning	-16	-
Summa	2 205 463	-

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Vatten och avlopp	95 906	-
Avfallshantering	49 219	-
Bredband	55 294	-
Fastighetsförsäkring	19 862	-
Teknisk förvaltning	11 252	-
Samfällighetsförening	50 468	-
Övriga fastighetskostnader	6 750	-
Summa	288 751	-

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 325 000	29 325 000
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassificeringar	78 711 000	
	<u>108 036 000</u>	<u>29 325 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-655 925	-
	<u>-655 925</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	107 380 075	29 325 000

Not 5 Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv med beviljad kredit på 15 000 000 kr finns hos Swedbank och är nyttjad med 11 500 000 kr den 31/12 2024.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	30 030 000	30 030 000
Summa ställda säkerheter	30 030 000	30 030 000

Underskrifter

Österåker den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur

Anna Winther-Hansen
Ordförande

Sten-Ove Angmo
Ledamot

Jessica Gummesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2025


Annika Bengtsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker org nr 769639-1007,

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Koltrasten i Österåker för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 28/3-25



Annika Bengtsson
Revisor