

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1
769634-9070

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kanonvägen 1, 769634-9070, med säte i Österåker kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i sek.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 19 juni 2017 och beskattas som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Kommunal avgift utgår ej under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från år 16 tillkommer fastighetsskatt enligt gällande lagstiftning.

Föreningen äger fastigheten Österåker, Berga 9:37, med en total areal om 6 396 kvm. Fastigheten består av 16 lägenheter fördelade på fyra huskroppar med en sammanlagd boyta på 1 368 kvm.

Parkeringsplatser och utomhusförråd finns i anslutning till respektive hus.

Föreningen är medlem i Lavettens samfällighetsförening, som ansvarar för underhåll av gemensam väg, belysning och vinterväghållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 2 oktober 2024 anlitas Wasa Trädfällning för att ta ner en död björk som utgjorde en risk för fastigheten vid starka vindar.

Radonmätning påbörjades under 2024 och avslutades under 2025 för att säkerställa inomhusmiljöns kvalitet.

Styrelsen initierade en åtgärdslista för lägenheterna och kontaktade entreprenören för nödvändiga insatser såsom montering av skorstensluckor för att motverka kallras samt tilläggsisolering bakom brandväggar.

På grund av bristande dokumentation och information från tidigare styrelse och entreprenör har styrelsen fått genomföra en omfattande inventering för att identifiera och åtgärda samtliga behov och problem.

Från och med räkenskapsåret 2024 tillämpar föreningen den nya vägledningen för komponentavskrivning av byggnader, i enlighet med gällande rekommendationer.

Den entreprenad som avslutades under 2023 har inneburit att intäkter och kostnader hänförliga till projektet redovisats i resultaträkningen för 2024.

Underhållsplan och försäkring

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

Fastigheten är fullt försäkrad genom fastighetsförsäkring som även inkluderar ansvarsförsäkring.

Kommunikation

Styrelsen skickar medlemsbrev vid behov, där information om aktuella händelser, trivsel, ordningsregler med mera kommuniceras.

Dessutom finns en Facebook-grupp för föreningens medlemmar, där alla har möjlighet att dela

information och tips till grannarna. Styrelsen har även skapat en gemensam e-postadress för effektiv kommunikation internt i styrelsen och med övriga medlemmar.

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

Bostadsrättsföreningens förvaltning.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomi Roslagen AB.

Föreningens säte är Österåkers Kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Robert Iggström	Ordförande
Craige Allen	Ledamot
Madeleine Blomberg	Ledamot
Mikael Messing	Suppleant

Revisorer	
Bengt Bergshiem	Ordinarie
Göran Andersson	Suppleant

Ekonomisk berättelse

Flerårsöversikt	2024	2023	<i>Belopp i kr</i> 2022
Nettoomsättning (kr)	937 786	0	0
Resultat efter finansiella poster (kr)	-838 358	0	0
Balansomslutning (kr)	67 980 964	72 974 665	59 445 598
Soliditet (%)	75,5	67	5,6
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	685	0	0
Lån per kvm bostadsyta (kr)	11 807	0	0
Räntekänslighet %	17,22	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	90	0	0
Sparande per kvm (kr)	69	0	0
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter	66		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr)
Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning (kr)
Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster (kr)
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.

Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Lån per kvm bostadsyta (kr)

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)
Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm (kr)
Kostnad för värme, el och vatten / kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr)
Justerat resultat / kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter (%)
Årsavgifter / total rörelseintäkt

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa kapital</i>
Belopp vid årets ingång	48 905 000				48 905 000
Inbetalda insatser	3 275 000				3 275 000
Årets resultat				-838 358	-838 358
Belopp vid årets utgång	52 180 000			-838 358	51 341 642

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande	
Årets resultat	-838 358
Totalt	-838 358
Överföring till underhållsfonden enligt ekonomisk plan	41 040
Balanseras i ny räkning	-879 398
Summa	-838 358

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett förlustresultat för året på 838 358 kr efter avskrivningar och finansiellt netto. Efter att den ekonomiska planen beslutades år 2022, har nya rekommendationer för komponentavskrivning erhållits, därav har föreningen detta första år med avskrivning av byggnader tillämpat de nya reglerna.

Dessutom har ränteläget sjunkit efter första omsättning av lån hos Swedbank.

Det är styrelsens mål att avgifterna över tid ska täcka de löpande driftkostnaderna och räntekostnaderna samt skapa tillräckligt utrymme för underhåll som upprätthåller husens värde och för fortsatt amortering av låneskulden.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	937 787	0
Övriga rörelseintäkter	3	473 759	0
		<u>1 411 546</u>	<u>0</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-205 964	0
Övriga externa kostnader	5	-64 919	0
Personalkostnader	6	-26 284	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-933 190	0
Övriga rörelsekostnader	7	-349 327	0
Rörelseresultat		<u>-168 138</u>	<u>0</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader	8	-670 220	0
Resultat efter finansiella poster		<u>-838 358</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		<u>-838 358</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-838 358</u>	<u>0</u>

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	9	67 291 201	7 430 241
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	47 798 624
		<u>67 291 201</u>	<u>55 228 865</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 291 201</u>	<u>55 228 865</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		160 818	0
Övriga fordringar	11	99 625	14 930 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 862	285 907
		<u>341 305</u>	<u>15 216 575</u>
Kassa och bank		<u>348 458</u>	<u>2 529 225</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>689 763</u>	<u>17 745 800</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 980 964</u>	<u>72 974 665</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 180 000	48 905 000
		52 180 000	48 905 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-838 358	0
		-838 358	0
Summa eget kapital		51 341 642	48 905 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 913 334	16 154 000
		10 913 334	16 154 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 240 666	164 000
Leverantörsskulder		3 307	0
Övriga kortfristiga skulder		107 712	7 565 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	374 303	185 814
		5 725 988	7 915 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 980 964	72 974 665

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Röresleresultat		-168 138	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		933 190	0
		<u>765 052</u>	<u>0</u>
Erlagd ränta		-670 220	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		94 832	0
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-160 818	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		15 036 089	-14 069 521
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 266 343	-10 581 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 703 760	-24 650 967
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 995 526	-11 033 511
Reducering av köpeskilling		0	10 767 259
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 995 526	-266 252
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		3 275 000	45 559 000
Upptagna lån		0	16 318 000
Lösen av byggnadskreditiv		0	-37 766 488
Amortering av lån		-164 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 111 000	24 110 512
Årets kassaflöde		-2 180 766	-806 707
Likvida medel vid årets början		2 529 225	3 335 932
Likvida medel vid årets slut		348 459	2 529 225

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

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.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

<i>Materiella anläggningstillgångar/Byggnader</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	75
Stamledning värme	75
Stamledning VA	50
Fasad	40
Fönster	60
Yttertak	60
EI	50
Balkong (räknas in som stomme)	75
Ventilation	30

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.

Skulder till kreditinstitut/ Fastighetslån

Lån med en bidningstid på ett år eller mindre redovisas i årsredovisningen som kortfristig skuld enligt praxis.

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 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	937 786	0
	937 786	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ersättning entreprenad enligt överenskommelse	472 326	0
Övriga intäkter	1 433	0
Summa	473 759	0

Beloppet ersätts av entreprenören via nedskrivning av skuld.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Legoarbeten	6 875	0
Vatten	94 037	0
Sophämtning	35 534	0
Fastighetsförsäkring	40 334	0
Lavettens samfällighet	29 184	0
	205 964	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lokalhyra	1 725	0
Redovisningstjänster	41 250	0
Revision	20 000	0
Bankkostnader	1 944	0
Summa	64 919	0

Not 6 Personalkostnader

Arvoden

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	20 000	0
Sociala kostnader	6 284	0
Summa	26 284	0

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Konsultarvoden entreprenad enligt överenskommelse	63 420	0
Ränteersättningar entreprenad enligt överenskommelse	285 907	0
Summa	349 327	0

Beloppet ersätts av entreprenören via nedskrivning av skuld. Se not 3.

Not 8 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader Bank	-670 220	0
Summa	-670 220	0

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 430 241	18 197 500
-Reducering köpeskillning	0	-10 767 259
-Omrubricering	47 798 624	0
-Nyanskaffningar	12 995 526	0
Vid årets slut	68 224 391	7 430 241
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-933 190	0
Vid årets slut	-933 190	0
Redovisat värde vid årets slut	67 291 201	7 430 241

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	7 430 241	7 430 241
Redovisat värde vid årets slut	7 430 241	7 430 241

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	47 798 624	36 765 113
Pågående nyanläggning	0	11 033 511
Omrubricering	-47 798 624	
Redovisat värde vid årets slut	0	47 798 624

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning skatter och avgifter	0	0
Fordran hos entreprenörer m.fl	99 625	14 930 668
	99 625	14 930 668

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	8 067	0
Upplupen intäkt, ersättning entreprenad	63 420	0
Förutbetald kostnad, ekonomisk förvaltning	9 375	0
	80 862	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,880	2027-04-23	5 466 667	5 466 667
Swedbank Hypotek	3,770	2028-04-25	5 446 667	5 446 667
Swedbank Hypotek	3,552	2025-02-28	5 240 666	5 240 666
			16 154 000	16 154 000
Långfristig del av kreditkund			10 913 334	16 154 000
Kortfristig del av kreditkund			5 240 666	164 000
			16 154 000	16 318 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper (se not 1) redovisas lån med en bindningstid på ett år eller mindre som kortfristig skuld. Lånefinansieringen är långsiktig och omförhandling sker när så erfordras. Under 2025 beräknas amorteringar uppgå till cirka 164 000 kr.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
	40 000 000	40 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Debiterade avgifter	235 554	0
Upplupet revisionsarvode	20 000	0
Upplupet konsultarvode	63 420	0
Upplupna utgiftsräntor	55 329	0
	374 303	0

Underskrifter

Österåker

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Robert Iggström
Styrelseordförande

Craige Allen
Styrelseledamot

Madeleine Blomberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Bengt Bergshem
Godkänd revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende