

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Götgatan 10
769642-4519

Räkenskapsåret
2024-05-21 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Götgatan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-21 - 2024-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att sälja ut alla lägenheter 2025 i styfte att bli ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Adrian Aapro
Claes Mörk
Tobias Block

Ordinarie revisorer

John Larsson

Fastigheter

Jägaren 5, Sundbyberg. Anskaffad 2024-07-25.

Taxeringsvärde 25 623 TSEK, varav 13 000 TSEK är tomtvärde.

Föreningen förvärvade 2024-07-22 Fastighets AB Jägaren, org. nr 559466-1034, som var innehavare till fastigheten Jägaren 5 i Sundbyberg. Fastighets AB Jägaren överlät 2024-07-25 fastigheten till Föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på fastigheten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten.

Underhåll

2024

Under 2024 har fastigheten genomgått en totalrenovering, innefattande byte av bl.a. avloppsstammar, el-stigare, totalrenovering av samtliga lägenheter samt byggnation av två vindslägenheter.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
26	Lägenheter	1 293 kvm
2	Lokaler	89 kvm

Förvaltning

Teknisk förvaltning - Sveriges Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning - Sveriges Fastighetsförvaltning

Avtal

El - Vattenfall
Städning - Sveriges Fastighetsförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet är under renovering men inflytt har påbörjats under slutet av året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 6 st medlemmar.
Inflytt har skett i 6 lägenheter.

Föreningens ekonomi

Föreningen visar en förlust för året på grund av att kostnader är tagna för föreningens uppstart. Mellanhavanden gentemot exploatören kommer att regleras i samband med slutavräkning när allt är färdigställt och alla lägenheter är upplåtna. Årets förlust kommer inte ha någon långsiktig negativ påverkan på föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024
	(8 mån)
Nettoomsättning	4
Balansomslutning	106 085
Resultat efter finansiella poster	-1 417
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	65 203
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	69 987
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1 088
Räntekänslighet (%)	21 482,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	61
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0

Fastigheten är under renovering och upplåtelse/inflytt har inte skett i större utsträckning under året vilket gör att nyckeltalen blir missvisande.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	16 787 500	1 997 500		18 785 000
Årets resultat			-1 416 988	-1 416 988
Belopp vid årets utgång	16 787 500	1 997 500	-1 416 988	17 368 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 416 988
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 416 988
	-1 416 988

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-05-21 -2024-12-31 (8 mån)
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror	2	3 952
		3 952
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	3	-149 109
Övriga kostnader		-429 197
		-578 306
Rörelseresultat		-574 354
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 744
		-842 634
Resultat efter finansiella poster		-1 416 988
Resultat före skatt		-1 416 988
Årets resultat		-1 416 988

Balansräkning	Not	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4	95 522 513
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	6 938 932
		102 461 445
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	6	25 000
		25 000
Summa anläggningstillgångar		102 486 445
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- och hyresfordringar		484 171
Övriga fordringar		2 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 631
		504 802
<i>Kassa och bank</i>		3 093 681
Summa omsättningstillgångar		3 598 483
SUMMA TILLGÅNGAR		106 084 928

Balansräkning

Not

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	
<i>Bundet eget kapital</i>	
Medlemsinsatser	16 787 500
Förlagsinsatser	1 997 500
	18 785 000
<i>Fritt eget kapital</i>	
Årets resultat	-1 416 988
	-1 416 988
Summa eget kapital	17 368 012
Kortfristiga skulder	
Skulder till kreditinstitut	16 669 632
Förskott från kunder	949 000
Leverantörsskulder	2 029 702
Övriga skulder	68 224 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	844 456
Summa kortfristiga skulder	88 716 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	106 084 928

Kassaflödesanalys	Not	2024-05-21 -2024-12-31 (8 mån)
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-574 354
Erhållen ränta		12 110
Erhållen utdelning		50 000
Erlagd ränta		-153 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-665 618
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts och hyresfordringar		-484 171
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 631
Förändring av leverantörsskulder		2 029 702
Förändring av kortfristiga skulder		1 042 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 901 368
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 851 432
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-67 685 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-102 536 445
Finansieringsverksamheten		
Insatser & upplåtelseavgifter		18 785 000
Upptagna lån		84 943 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		103 728 758
Årets kassaflöde		3 093 681
Likvida medel vid årets slut		3 093 681

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Ingen avskrivning har påbörjats ännu.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

2024-12-31

Fastighetsinteckning

16 753 400

16 753 400

Not 2 Årsavgifter och hyror

2024-05-21

-2024-12-31

Årsavgifter bostäder

3 952

3 952

Not 3 Driftskostnader

	2024-05-21 -2024-12-31
El	25 606
Städning och renhållning	2 015
Hiss	41 349
Vatten och avlopp	54 016
Fastighetsförsäkringspremier	18 630
Övrigt	7 492
	149 108

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31
Inköp	27 912 500
Utdelning enligt FAR:s uttalande RedR6	67 610 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 522 513
Utgående redovisat värde	95 522 513

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31
Inköp	6 938 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 938 932
Utgående redovisat värde	6 938 932

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Inköp	67 685 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 685 013
Årets nedskrivningar	-67 660 013
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-67 660 013
Utgående redovisat värde	25 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Adrian Aapro
Ordförande

Claes Mörk
Ledamot

Tobias Block
Ledamot

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

John Larsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



ÅR 769642-4519 Bostadsrättsföreningen
Götgatan 10 för 20240521-20241231.pdf

(138052 byte)
SHA-512: a990243a216ec5e6fd00ddfa374f905d7d76f
281600b26f387b54b93b0c80ad59c86e7d3d01d208d881
fc7a7cea4aaf69134c2dd8fc5ee710c2368b301f230d0

Underskrifter

2025-04-11 12:05:29 (CET)



Adrian Aapro

adrian@ropro.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 14:49:40 (CET)



Claes Gunnar Mörk

claes.mork@cadmus.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 13:31:51 (CET)



Tobias Block

tobias@blockaccounting.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 15:05:16 (CET)



Erik John-David Larsson

john.larsson@bdo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR 769642 4519 Bostadsrättsföreningen Götgatan 10 för 20240521 20241231

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:
6ba2eca97e792d48b442a7bbbf398b31da9d92649dcbde8b8145be41d0fd93ff4057bd5a64a0f3a32df1576a6fd4a824aa55a4f62e359b9ae2128c678a8d716



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.