

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage
769640-4339

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderbergs Hage får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och är därmed ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Upplåtelse 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 upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Ludvika.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Rosén
Christoffer Landström
Irene Mårtensson
Christer Trollegård

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Söderbärke Kyrkby 8:111.

Underhåll

Fastigheten som bostadsrättsföreningen äger är nybyggd och därmed finns i dagsläget ingen underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
10	Lägenheter	820
0	Lokaler	0

R. TS W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen är bildad under 2021 och byggnad med lägenheter färdigställdes under året med tillträde för bostadsrättsinnehavarna i maj 2023.

Ettap två med ny byggnad med lägenheter är under uppförande och förväntas färdigställas under 2024.

Bostadsrättsföreningen har i enlighet med fastställd kostnadskalkyl förvärvat aktier i Sakofall Projekt 12 AB till ett värde av 1 683 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	562
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 427
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 427
Sparande per kvm (kr/kvm)	383
Räntekänslighet (%)	22,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	87
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0

Nyckeltalen är beräknade utifrån helårsvärde på årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 150 000	0	-4 017	17 145 983
Disposition av föregående års resultat:		-4 017	4 017	0
Årets resultat			-284 416	-284 416
Belopp vid årets utgång	17 150 000	-4 017	-284 416	16 861 567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 017
årets förlust	-284 416
	-288 433
behandlas så att i ny räkning överföres	-288 433
	-288 433

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

✱ T3/w

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-10-11 -2022-12-31 (15 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	473 298 473 298	0 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-134 667	0
Övriga kostnader		-24 769	-4 017
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 982	0
		-486 418	-4 017
Rörelseresultat		-13 120	-4 017
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-271 296	0
		-271 296	0
Resultat efter finansiella poster		-284 416	-4 017
Resultat före skatt		-284 416	-4 017
Årets resultat		-284 416	-4 017

R. TS w

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 491 341	1 102 800
Pågående nyanläggning	6	0	3 464 821
		24 491 341	4 567 621
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	4 239 295	2 600 000
		4 239 295	2 600 000
Summa anläggningstillgångar		28 730 636	7 167 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos dotterföretag		0	314 300
		0	314 300
<i>Kassa och bank</i>		144 729	9 638 662
Summa omsättningstillgångar		144 729	9 952 962
SUMMA TILLGÅNGAR		28 875 365	17 120 583

Ø. TS4

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 150 000	0
		17 150 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 017	0
Årets resultat		-284 416	-4 017
		-288 433	-4 017
Summa eget kapital		16 861 567	-4 017
Långfristiga skulder	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		10 088 500	0
Summa långfristiga skulder		10 088 500	0
Kortfristiga skulder	9		
Checkräkningskredit	10	0	13 017 500
Skulder till kreditinstitut		102 000	0
Förskott insatser		0	1 490 000
Leverantörsskulder		1 065	17 100
Skulder till koncernföretag		24 491	0
Övriga skulder		1 736 718	2 600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 024	0
Summa kortfristiga skulder		1 925 298	17 124 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 875 365	17 120 583

R-TS w

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2021-10-11
-2022-12-31
(15 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-284 416

-4 017

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

326 982

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

42 566

-4 017

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

314 300

-314 300

Förändring av leverantörsskulder

-16 035

17 100

Förändring av kortfristiga skulder

-15 285 267

17 107 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-14 944 436

16 806 283

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-20 250 702

-4 567 621

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-1 639 295

-2 600 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-21 889 997

-7 167 621

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

10 190 500

0

Medlemsinsatser

17 150 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

27 340 500

0

Årets kassaflöde

-9 493 933

9 638 662

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

9 638 662

0

Likvida medel vid årets slut

144 729

9 638 662

R. TS W

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

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.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader- Stomme	100 år
Byggnader- Fasad	50 år
Byggnader- Tak	40 år
Byggnader- Fönster	40 år
Byggnader- Invändigt	40 år

Komponentindelning

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, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

R TSW

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

R. TS W

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2021-10-11 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	473 298	0
	473 298	0

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och sophämtning.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2021-10-11 -2022-12-31
Uppvärmning	27 626	0
Elförbrukning	10 047	0
Vatten och avlopp	33 814	0
Fastighetsskötsel	9 080	0
Övriga kostnader	54 100	0
	134 667	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 102 800	0
Inköp	20 250 702	1 102 800
Omklassificeringar	3 464 821	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 818 323	1 102 800
Årets avskrivningar	-326 982	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-326 982	0
Utgående redovisat värde	24 491 341	1 102 800

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 464 821	0
Inköp	0	3 464 821
Omklassificeringar	-3 464 821	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 464 821
Utgående redovisat värde	0	3 464 821

R. TSW

Not 7 Andelar i dotterföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 600 000	0
Inköp	1 639 295	2 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 239 295	2 600 000
Utgående redovisat värde	4 239 295	2 600 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 680 500	0
	9 680 500	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 190 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 088 500	0
	10 088 500	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	102 000	0
	102 000	0

Not 10 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Avtalat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	13 017 500
Utnyttjad kredit uppgår till	0	3 378 838

R TS W

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsintekning	13 017 500	0
	13 017 500	0

Ludvika den 26 mars 2024



Sven Rosén
Ordförande



Christoffer Landström

Irene Mårtensson

Christer Trällegård