

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Bolighuset*

769636-8922

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bolighuset får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Bolighuset med org.nr. 769636-8922, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Täckerråker 1:239 i Haninge. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart.

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

Föreningen innehar marken med tomträtt (äganderätt).

Föreningen har ännu inte en aktuell underhållsplan utan sätter av till underhållsfond enligt ekonomisk plan.

Föreningen äger fastigheten Täckerråker 1:239 innehållande bostäder och tillhörig mark.

På fastigheten uppförs en byggnad i sex våningar med totalt 47 lägenheter om 1 till 4 rok samt en förskola i två plan placerad i husets mittdel.

Nybyggnation färdigställdes år 2023 och utgör en byggnad i sex våningar med totalt 47 lägenheter, en gemensamhetslokal, en takterrass samt en förskola i två plan placerad i husets mittdel.  
Bostadsyta utgör 3 092 m<sup>2</sup>

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-05.

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggningarna tillsammans med täckåker 1:256 som ansvarar för 8 GA:n och är bildat i syfte att kunna driva och förvalta fastigheterna.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad för fastigheten genom Nordeuropa.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Mari Planthaber Ordförande

Zuraiya Longdewa Boularbah Ordinarie ledamot

Linnea Andersson Ordinarie ledamot

Amelia Nilsson Ordinarie ledamot

Robin Gustafsson Ordinarie ledamot

Ordinarie Revisor:

Revisor Magnus Emilsson

Borevision i Sverige

#### Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter i föreningen, varav en ska vara ordförande.

Vid föreningsårsstämman 2023-08-15 valdes en ny valberedning för det kommande året. Sammanställande är ej vald.

#### Valberedning

Peter Nestervik

Carina Sühl Öberg

#### Årsavgifter

Avgifter har finansierats med insatta medel av FB Bostad för att erbjuda hushåll 0 kr i avgift under 2023.

Föreningen avser att höja avgiften med 20% från 2024-06-01.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	1 904	
Resultat efter finansiella poster	-736	-146
Soliditet %	78	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	615	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 907	
Sparande (kr) per kvadratmeter	381	
Räntekänslighet %	19,35	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	91	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	67	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 907	

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 092 m<sup>2</sup> bostäder

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, detta beror på att det är en nybyggnation som inte var redo för inflytt förrän i april och maj 2023. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja avgiften med 20% från 2024-06-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-42 336	-146 087
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-146 087	146 087
Utdelning på förlagsinsats		13 589 500			
Förändring medlemsinsatser	122 305 500				
Årets resultat					-735 584
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 305 500</b>	<b>13 589 500</b>	<b>0</b>	<b>-188 423</b>	<b>-735 584</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-188 423
Årets resultat	-735 584
<i>Summa</i>	<i>-924 007</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	92 760
Balanseras i ny räkning	-1 016 767
<i>Summa</i>	<i>-924 007</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 903 600	–
Övriga rörelseintäkter		941 559	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 845 159</b>	<b>–</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-603 543	-70 221
Övriga externa kostnader	4	-261 104	-75 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 912 515	–
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 777 162</b>	<b>-146 087</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 997</b>	<b>-146 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-37 500	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 081	–
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-803 581</b>	<b>–</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-735 584</b>	<b>-146 087</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-735 584</b>	<b>-146 087</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-735 584</b>	<b>-146 087</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	170 982 485	35 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	–	122 535 401
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>170 982 485</i>	<i>157 535 401</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	–	41 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>–</i>	<i>41 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 982 485</b>	<b>157 576 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 912	1 000 000
Övriga fordringar		142 917	22 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 028	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>222 857</i>	<i>1 022 532</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 005 262	1 139 107
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 005 262</i>	<i>1 139 107</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 228 119</b>	<b>2 161 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>172 210 604</b>	<b>159 738 040</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		122 305 500	–
Förlagsinsatser		13 589 500	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>135 895 000</i>	–
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-188 423	-42 336
Årets resultat		-735 584	-146 087
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-924 007</i>	<i>-188 423</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 970 993</b>	<b>-188 423</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	23 760 000	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 760 000</b>	<b>–</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 055 000	133 875 811
Leverantörsskulder		212 099	11 151 828
Skulder till koncernföretag		–	14 552
Aktuella skatteskulder		128 000	64 000
Övriga skulder		–	9 700 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 512	5 120 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 479 611</b>	<b>159 926 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>172 210 604</b>	<b>159 738 040</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	67 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 912 515
Erlagd ränta	-803 581
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 176 931</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	799 675
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-159 501 852

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -157 525 246**

### Investeringsverksamheten

Lämnade koncernbidrag	41 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 359 598

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -15 318 598**

### Finansieringsverksamheten

Insatser	135 895 000
Upptagna lån	37 000 000
Amortering av lån	-185 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 172 710 000**

**Årets kassaflöde -133 844**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 139 107</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 005 263</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme 120 år

Grund 60 år

Tak/fasad 50 år

Fönster 30 år

Värme 20 år

Installationer 50 år

Inre underhåll 120 år

Övrigt 50 år

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av

balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 903 000	–
	Övrigt	600	–
	<b>Summa</b>	<b>1 903 600</b>	<b>–</b>
Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Reparationer	63 517	–
	Fastighetskatt	64 000	64 000
	Försäkringspremier	47 358	–
	Taxebundna kostnader	280 795	–
	Övriga fastighetkostnader	147 873	6 221
		<b>603 543</b>	<b>70 221</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förvaltningsavtal	155 959	–
	Revisionsarvode	13 125	10 000
	Övriga kostnader	92 020	65 866
		<b>261 104</b>	<b>75 866</b>

Not		2023-12-31	2022-12-31		
<b>5</b>	<b>Byggnader och mark</b>				
	Ingående anskaffningsvärden	35 000 000	35 000 000		
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>				
	Omklassificeringar m.m.	137 895 000	–		
	Utgående anskaffningsvärden	172 895 000	35 000 000		
	Ingående avskrivningar	0	–		
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>				
	Årets avskrivningar	-1 912 515	–		
	Utgående avskrivningar	-1 912 515	–		
	<b>Redovisat värde</b>	<b>170 982 485</b>	<b>35 000 000</b>		
	Varav Mark	30 170 000	35 000 000		
	Varav Byggnad	140 812 485	0		
<b>6</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar</b>				
	Vid årets början	122 535 401	24 560 270		
	Investeringar	-122 535 401	97 975 131		
		<b>0</b>	<b>122 535 401</b>		
<b>7</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>				
	Vid årets början	41 000	25 000		
	Förvärv	-41 000	16 000		
		<b>0</b>	<b>41 000</b>		
<b>8</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	<b>Lån</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändrin</b>	<b>Belopp</b>	<b>Amortering 24</b>
	SBAB	4,75%	2026-07-14	11 940 000	60 000
	SBAB	5,05%	2025-07-14	11 940 000	60 000
	SBAB	5,03	2024-07-01	12 935 000	
	Summa			36 815 000	120 000
	Kortfristig del ink amortering			13 055 000	
<b>9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar			37 000 000	37 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Mari Planthaber  
Styrelseordförande

Zuraiya Longdewa Boularbah

Linnea Andersson

Amelia Nilsson

Robin Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson  
Revisor