

# 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-<br/>insatser</b> | <b>Förlags-<br/>insatser</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>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

### Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

|  |   |                  |          |
|--|---|------------------|----------|
| Nettoomsättning                                      | 2 | 1 903 600        | –        |
| Övriga rörelseintäkter                               |   | 941 559          | –        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>2 845 159</b> | <b>–</b> |

### Rörelsekostnader

|   |   |                   |                 |
|---|---|-------------------|-----------------|
| 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> |

### Rörelseresultat

**67 997**

**-146 087**

### Finansiella poster

|  |  |                 |          |
|--|--|-----------------|----------|
| Resultat från andelar i koncernföretag     |  | -37 500         | –        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -766 081        | –        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-803 581</b> | <b>–</b> |

### Resultat efter finansiella poster

**-735 584**

**-146 087**

### Resultat före skatt

**-735 584**

**-146 087**

### Årets resultat

**-735 584**

**-146 087**

# 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