

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsförening Ängby Allé**

769637-5448

Räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30

*Handwritten signatures in blue ink.*

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ängby Allé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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

Bostadsrättsförening Ängby Allé med org.nr 769637-5448, som registrerats hos Bolagsverket 2019-05-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Roberth Wallin  
Alexander Rustom  
Amardip Singh

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### Ordinarie revisorer

*Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Föreningen äger följande fastighet:  
Stockholm Pilspetsen 1

Fastighetens yta uppgår till totalt 885 kvm. På fastigheten är uppförd 18 bostadsrättslägenheter i form av flerbostadshus med en sammanlagd boarea om 665 kvm och biarea om 9 kvm.

Föreningen innehar marken med tomträtt.

### Underhåll

Föreningens byggnad är helt nyrenoverad och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
17	Lägenheter	594
1	Lokaler	80

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 23, 117 60 Stockholm.

### Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning  
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna fastighetsförsäkring  
Städnivå AB avseende trappstädning

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

9 av föreningens 18 bostadsrättslägenheter har tillträtts under slutet av Q1 samt under Q2.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

4 av föreningens 18 bostadsrättslägenheter har tillträtts under Q3. Totalt har 13 av 18 bostadsrättslägenheter tillträtts.

### Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 14 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0 st.  
Tillkommande medlemmar: 14 st.  
Avgående medlemmar: 0 st.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st.

### Föreningens ekonomi

#### Resultatbeskrivning

Årets resultat är 0 tkr (föregående års resultat 0 tkr). Föreningens kassaflöde för räkenskapsåret är positivt med 101 tkr.

#### Nyckeltal (kr/kvm)

	2022/23	2021/22
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - bostäder	1 043	0
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - lokaler	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter	9 081	0
Sparande per kvadratmeter	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	0	0
Räntekänslighet (%)	140,4	0
Räntekostnader i förhållande till omsättning (%)	50,5	0
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (%)	99	0

Föreningens nyckeltal *Räntekänslighet* och *Räntekostnader i förhållande till omsättning* får en negativ inverkan då endast ungefär hälften av föreningens bostadsrättslägenheter har upplåtits och tillträtts under räkenskapsåret. Den negativa påverkan beror således på föreningens nettoomsättning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>
Nettoomsättning	44
Resultat efter finansiella poster	0
Soliditet (%)	29,8

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	16 000 000	2 525 000			18 525 000
Disposition av föregående års resultat:			0	0	0
Årets resultat				0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 000 000</b>	<b>2 525 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 525 000</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

0

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

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

61 920 823

0

**61 920 823**

**0**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6

25 000

0

**25 000**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**61 945 823**

**0**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

4 877

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 660

0

**29 537**

**0**

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

101 022

0

**130 559**

**0**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**62 076 382**

**0**

NK  
AK

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	44 078	0
		<b>44 078</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-19 161	0
Övriga kostnader		-2 660	0
Personalkostnader	4	0	0
		<b>-21 821</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 257</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 257	0
		<b>-22 257</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

16 000 000

0

2 525 000

0

**18 525 000**

**0**

**Summa eget kapital**

**18 525 000**

**0**

#### Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

Skulder till koncernföretag

**Summa långfristiga skulder**

6 120 400

0

37 410 988

0

**43 531 388**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

3 200

0

16 794

0

**19 994**

**0**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**62 076 382**

**0**

*KN*  
*Ståhl*

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-4 877	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 660	0
Förändring av leverantörsskulder		3 200	0
Förändring av kortfristiga skulder		16 794	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-9 543</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-61 920 823	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-61 945 823</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		43 531 388	0
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		18 525 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>62 056 388</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>101 022</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>101 022</b>	<b>0</b>

NP  
2



## 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 stadgar och ekonomiska plan från och med nästa räkenskapsår.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Skatter

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

##### *Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - bostäder*

Föreningens totala årsavgifter för bostäder fördelat på total yta för bostäder i kvm upplåten med bostadsrätt.

##### *Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - lokaler*

Föreningens totala årsavgifter för lokaler fördelat på total yta för lokaler i kvm upplåten med bostadsrätt.

##### *Skuldsättning per kvadratmeter*

Föreningens långsiktiga skulder som den betalar räntor på fördelat på total yta i kvm i föreningen. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är.

##### *Sparande per kvadratmeter*

Föreningens resultat för året ökat med avskrivningar och kostnader för större investeringar och/eller planerat underhåll, fördelat på total yta i kvm i föreningen. Nyckeltalet visar det sparande som återstår när ovanstående delar har räknats bort.



**Energikostnad per kvadratmeter**

Föreningens totala energikostnader under året (inkluderar kostnader för el, uppvärmning och vatten) fördelat på total yta i kvm i föreningen. Nyckeltalet visar hur höga energikostnader föreningen har.

**Räntekänslighet (%)**

Föreningens långfristiga skulder som den betalar räntor på i förhållande med dess intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas med om räntorna på föreningens lån stiger med en procentenhet.

**Räntekostnader i förhållande till omsättning (%)**

Föreningens totala räntekostnader under året i förhållande med dess nettoomsättning. Nyckeltalet visar hur stor del av omsättningen som går till att täcka föreningens räntekostnader.

**Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (%)**

Föreningens intäkter från årsavgifter i förhållande med totala intäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifter.

**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.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	43 578	0
Avgifter förråd	500	0
	<b>44 078</b>	<b>0</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Försäkring	6 811	0
Löpande underhåll	4 850	0
Ekonomisk förvaltning	7 500	0
	<b>19 161</b>	<b>0</b>

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-06-30	2022-06-30
Inköp	41 174 213	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 174 213</b>	<b>0</b>
Årets uppskrivningar	20 746 610	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>20 746 610</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 920 823</b>	<b>0</b>

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastigheter har FARs uttalande RedU9 "Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag" tillämpats, d.v.s. nedskrivning av andelar i koncernföretag motsvarar uppskrivning av byggnader och mark.

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	2023-06-30	2022-06-30
Inköp	20 771 610	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 771 610</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivningar	-20 746 610	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 746 610</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Ålandsbanken	6 120 400	0
Pilspetsen 1 AB	17 173 390	0
KIMEL Holding AB	20 519 213	0
	<b>43 813 003</b>	<b>0</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Lån från Ålandsbanken har återbetalats 2023-08-18. Föreningen har således per detta datum 0 kr i skuld till kreditinstitut.

**Not 9 Ställda säkerheter**

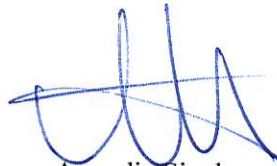
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	24 000 000 <b>24 000 000</b>	24 000 000 <b>24 000 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm 2023-11-02



Roberth Wallin  
Ordförande



Amardip Singh  
Ledamot



Alexander Rustom  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-02



Ninos Nison