

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro

769641-0302

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syrenlunden i Bro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostaden är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2022-03-22. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-03-22. Den Ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2023-08-17. Upplåtelseavtal tecknades från augusti 2023 och tillträden skedde från februari 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Brogård 1:187 samt 1:221 genom ett förvärv av aktiebolag och överläts därefter till föreningen. Aktiebolaget har därefter överlåtits tillbaka till säljaren. Till följd av att fastigheterna genom så kallad underprisöverlåtelse uppstår en redovisningsmässig förlust. Denna redovisningsmässiga förlust påverkar inte föreningens egna kapital.

Föreningen tecknade 2022-09-23 avtal om en totalentreprenad med Signum Fastigheter AB.

Föreningens förvaltning

För föreningens förvaltning har följande leverantörer varit engagerade.

Redovisning:

Framåt affärsstöd i Norden AB, t.o.m. 2022-12-31

Norra redovisningshuset AB. Från 2023-01-01 2024-08-01

Klara Consulting AB / Bokföringsbolaget i Karlstad. 2024-04-01 2024-08-14

Framåt affärsstöd i Norden AB. 2024-08-14 nuvarande redovisningsbyrå.

Övriga

Vatten och avlopp samt sophantering genom Upplands Bro kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2024 och kommer att åsättas motsvarande värdeåret. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen har tecknat avtal med Danske Bank om finansieringen av fastighetens långsiktiga lån. Se tabell nedan avseende föreningens fastighetslån per 2024-12-31.

	Lånebelopp	Räntesats	Amortering per år
Lån	24 362 500 kr	3,330%	203 020 kr
Summa	<u>24 362 500 kr</u>		<u>203 020 kr</u>

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Kjell Martinsson	Ledamot / Ordförande	2025
Robin Hultman	Ledamot	2025
Ola Thunell	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Fredrik Thunell	Suppleant	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten färdigställdes under året och ett slutbesked om att byggnadsverket får tas i bruk erhöles juli-24 av kommunen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022 (10 mån)
Nettoomsättning	543	0	0
Resultat efter finansiella poster	-377	-30	-84
Balansomslutning	115 944	94 293	46 655
Soliditet (%)	68,2	3,1	0,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	278	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 500	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 500	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	49	0	0
Räntekänslighet (%)	45,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	118	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2024. Den negativa resultatet uppkommer med anledning av avskrivningarna på fastigheten och påverkar inte kassaflödet. Hänsyn tagen till avskrivningarna så är kassaflödet positivt för verksamhetsåret 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 055 800	-83 775	-30 050	2 941 975
Ökning av insatskapital	76 494 200			76 494 200
Disposition av föregående års resultat:		-30 050	30 050	0
Årets resultat			-376 879	-376 879
Belopp vid årets utgång	79 550 000	-113 825	-376 879	79 059 296

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-113 825
årets förlust	-376 879
	-490 704

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	97 450
i ny räkning överföres	-588 154
	-490 704

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	542 895	0
		542 895	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-285 787	0
Övriga kostnader		-145 504	-28 617
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-473 284	0
		-904 575	-28 617
Rörelseresultat		-361 680	-28 617
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 199	-1 434
		-15 199	-1 434
Resultat efter finansiella poster		-376 879	-30 051
Resultat före skatt		-376 879	-30 051
Årets resultat		-376 879	-30 050

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	103 414 216	32 041 658
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	55 139 471
		103 414 216	87 181 129
Summa anläggningstillgångar		103 414 216	87 181 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		164 037	0
Fordringar hos intresseföretag		0	7 035 842
Övriga fordringar		12 071 814	1 559
		12 235 851	7 037 402
<i>Kassa och bank</i>		293 851	74 246
Summa omsättningstillgångar		12 529 702	7 111 647
SUMMA TILLGÅNGAR		115 943 918	94 292 777

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

79 550 000

3 055 800

79 550 000

3 055 800

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-113 825

-83 775

Årets resultat

-376 879

-30 050

-490 705

-113 825

Summa eget kapital

79 059 295

2 941 975

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

24 362 500

0

Summa långfristiga skulder

24 362 500

0

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

58 685 758

Leverantörsskulder

3 006

683 442

Skulder till intresseföretag

12 425 456

31 981 602

Övriga skulder

7 584

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

86 077

0

Summa kortfristiga skulder

12 522 122

91 350 802

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 943 918

94 292 777

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-365 803	-30 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	473 284	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	107 481	-30 050

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-164 037	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 034 412	-7 037 402
Förändring av leverantörsskulder	-680 436	257 242
Förändring av kortfristiga skulder	82 584	-4 931 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 688 820	-11 741 675

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 706 371	-40 486 284
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 706 371	-40 486 284

Finansieringsverksamheten

Inbetalning medlemsinsatser	76 494 200	2 505 800
Upptagna lån	-53 879 404	44 695 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 614 796	47 200 824

Årets kassaflöde

219 605 **-5 027 135**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	74 246	5 101 381
Likvida medel vid årets slut	293 851	74 246

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2024 har föreningen bytt redovisningsregelverk från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3). Beslutet att byta regelverk har tagits av styrelsen i samråd med redovisningskonsult och grundas på förändrade redovisningsbehov i föreningen.

Föreningen har under uppförandeskedet aktiverat räntekostnader som uppstått i samband med investeringar, vilket inte är tillåtet enligt K2. K3 tillåter att sådana räntekostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för investeringen, vilket ger en mer rättvisande bild av föreningens resultat och balansräkning över tid.

Övergången till K3 innebär vissa förändringar i hur tillgångar, avskrivningar och kostnader redovisas. Detta påverkar dock inte föreningens faktiska ekonomi eller medlemmarnas avgifter, utan syftar till att ge en mer rättvisande och detaljerad bild av föreningens ekonomi och fastighetens värdeutveckling.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (stomme)	1,00%
Tak, fasad, fönster	2,20%
Rör, el	2,00%
Badrum	2,50%
Ventilation	3,30%
Inredning	4,00%

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

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

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 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	541 653	0
	541 653	0

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader	260 144	0
Övriga kostnader	25 643	0
	285 787	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 041 658	31 773 558
Omklassificeringar	71 845 842	268 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 887 500	32 041 658
Årets avskrivningar	-473 284	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-473 284	0
Utgående redovisat värde	103 414 216	32 041 658

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 139 471	14 922 663
Inköp	16 706 371	40 216 808
Omklassificeringar	-71 845 842	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	55 139 471
Utgående redovisat värde	0	55 139 471

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån	23 550 420	0
	23 550 420	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 147 000	0
	62 147 000	0

Upplands-Bro 2025-06-30

Kjell Martinsson
Ordförande

Robin Hultman

Ola Thunell

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

Anders Von Scheele
Auktoriserad revisor