

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6**  
769642-0483

Räkenskapsåret  
**2023-09-14 - 2024-09-13**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6, 769642-0483 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-14 - 2024-09-13.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 upplåtelse. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2023-09-14. Nuvarande stadgar registrerades 2023-09-18. Föreningens verksamhet startade igång 2024-12-01 och därmed är detta föreningens första verksamhets år. Denna årsredovisning avser perioden 2023-09-14 till 2024-12-31.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten: Solna Formen 9, Solna Formen 12. Fastigheten består av 32 lägenheter och tre lokaler.

Adresser: Andersvägen 4 samt Andersvägen 6, 169 69 Solna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
22	1	1157
10	2	688
<b>32</b>		<b>1 845</b>

### Uthyrning:

3 st lokaler            221 m<sup>2</sup>

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

### Föreningsfrågor

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 20 stycken medlemmar och vid årets slut 20 stycken medlemmar.

#### Överlåtelser

32 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 32 upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med

högst 1 % av prisbasbeloppet.

*Styrelseledamöter*

*Styrelsen från extrastämma den 2025-03-20*

Jon Sindenius	Ordförande
Crister Fridell	Ledamot
Helen Eriksson	Ledamot
Anders Enström	Ledamot

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i föreningen.

*Revisor*

Ordinarie: Andreas Lidhed

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Detta är den första verksamhetsberättelsen för föreningen Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6, föreningen tog över verksamheten 2024-12, som består av 32 lägenheter fördelade på en fastighet. Bostadsbeståndet omfattar 22 ettor och 10 tvåor. Föreningen har även tre lokaler.

### **Föreningens ekonomi**

Vid övertagandet av föreningen så gjordes det en underhållsavsättning på 5 080 500 kr.

### **Upplysning vid förlust**

Avskrivningarna uppgår till -84 134 kr. Årets kassaflöde är positivt och uppgår till 47 393 kr. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker enligt ekonomisk plan tills underhållsplan är fastställd.

## Flerårsöversikt

	2023/2024	Belopp i kr 2022/2023
Nettoomsättning	105 242	
Resultat efter finansiella poster	-84 134	
Soliditet, %	65,9	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	48	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	84	
Lån, kr/m <sup>2</sup>	16 229	
Lån, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	18 171	
Räntekänslighet %	319	
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	23	

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.  
Nyckeltal kan bli missvisande då de beräknas på helår men intäkter avser enbart 8 månader.

## Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	60 632 000				60 632 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning underhållsfond - i samband med ombildning		5 080 500			5 080 500
Årets resultat				-84 134	-84 134
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 632 000</b>	<b>5 080 500</b>		<b>-84 134</b>	<b>65 628 366</b>

I samband med att föreningen övertog fastigheten vid ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter erhöll föreningen en avsättning till fond för yttre underhåll om 5 080 500 kr. Denna avsättning har inte skett i form av en inbetalning till föreningens konto, utan motsvarar ett belopp reserverat inom det egna kapitalet i enlighet med föreningens ekonomiska plan och fastställda underhållsplan.

Avsättningen är öronmärkt för framtida planerat underhåll enligt underhållsplanen för åren 1-11. Inga uttag har ännu gjorts från fonden.

Syftet med den yttre underhållsfonden är att säkerställa att föreningen kan ombesörja underhållsåtgärder och investeringar i föreningens hus i linje med den underhållsplan som föreligger.

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-84 134
Totalt	-84 134
Avsättning till yttre underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-84 134
Summa	-84 134

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen avsätter totalt 5 080 500 kronor i underhållsfond vid tillträde. Därefter kommer man årligen att avsätta 103 400 kronor.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-14- 2024-09-13</i>	<i>2022-09-14- 2023-09-13</i>
Nettoomsättning	3	105 243	-
		<u>105 243</u>	<u>-</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader	4	-47 527	-
Övriga externa kostnader	5	-10 000	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-47 393</u>	<u>-</u>
<b>Rörelseresultat</b>		323	-
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-84 457</u>	<u>-</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-84 134	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-84 134</u>	<u>-</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-84 134</b></u>	<u><b>-</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-13</i>	<i>2023-09-13</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	93 639 285	-
		93 639 285	-
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag		25 000	-
		25 000	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		93 664 285	-
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förskott från kunder		24 697	-
Kundfordringar		59 522	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 334	-
		102 553	-
<b><i>Kassa och bank</i></b>		5 753 482	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 856 035	-
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		99 520 320	-

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-09-13	2023-09-13
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		60 632 000	-
Fond för yttre underhåll		5 080 500	-
		<u>65 712 500</u>	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-84 134	-
		<u>-84 134</u>	-
<b>Summa eget kapital</b>		<u>65 628 366</u>	-
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 374 000	-
		<u>22 374 000</u>	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 187 000	-
Leverantörsskulder		18 334	-
Övriga kortfristiga skulder		31 339	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 281	-
		<u>11 517 954</u>	-
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>99 520 320</u>	-

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-14- 2024-09-13</i>	<i>2022-09-14- 2023-09-13</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-84 134	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		47 393	
		<u>-36 741</u>	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-36 741</b>	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-77 856	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		281 257	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>166 660</b>	
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-93 686 678	
Avsättning underhållsfond i samband med ombildning		5 080 500	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-88 606 178</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		60 632 000	
Upptagna lån		33 561 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>94 193 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 753 482</b>	
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		<b>-</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 753 482</b>	

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

År 2024 är första året då redovisningen är upprättad enligt K3.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäkter**

Intäkterna 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.

#### **Materiella 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 nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	100
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-El inkl stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40

#### **Tillkommande utgifter**

##### **Komponentinledning**

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.

##### **Fond för yttre underhåll**

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas enligt antagen underhållsplan för föreningens fastighet. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändiga värdesäkring av tidigare fonderade medel.

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta i årsavgiften räknas värme och vatten in.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat årsavgifter.
Sparande per m <sup>2</sup>	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m <sup>2</sup>	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

## Not 3 Nettoomsättning

	2023-09-14- 2024-09-13	2022-09-14- 2023-09-13
Årsavgifter bostäder	88 226	
Hysesintäkter	17 021	
Övriga rörelseintäkter, pantavg	4	
<b>Summa</b>	<b>105 251</b>	

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2023-09-14- 2024-09-13	2022-09-14- 2023-09-13
<i>Driftskostnader</i>		
Försäkring	47 527	-
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>47 527</b>	-

#### Not 5 Adminstrationskostnader

	2023-09-14- 2024-09-13	2022-09-14- 2023-09-13
Revision, årsredovisning	10 000	-
Övriga förvaltningskostnader		-
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	-

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-09-13	2023-09-13
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	39 320 840	
-Mark	54 365 838	-
Vid årets slut	93 686 678	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-47 393	
Utgående ackumulerande avskrivningar	-47 393	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>93 639 285</b>	<b>-</b>

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2024-09-13</i>	<i>Belopp 2023-09-13</i>
SEB 49048505	2,81 %	2026-12-28	11 187 000	
SEB 49048513	2,93%	2028-12-28	11 187 000	
SEB 49048564	3,44%	2025-12-28	11 187 000	
			<b>33 561 000</b>	
Kortfristig del av långfristig skuld			11 187 000	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2024-09-13	2023-09-13
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		0
Fastighetsinteckningar	33 561 000	
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 561 000</b>	

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Den dag som framgår av min elektriska underskrift

Jon Sindenius

Crister Fridell

Helen Eriksson

Anders Enström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor