

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Nordtag Lund

769640-3158

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Nordtag Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Nordtag Lund har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Jakobsson
Sara Dahlström
Hanna Hall

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Annika Tell

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

Mazars AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kungälv Fårhuset 3, på vilken bostadsrättsföreningen uppfört 63 bostäder fördelat på 23 radhus och 40 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning

Sverigehuset i Göteborg AB och Opalen Fastighetsförvaltning AB har svarat för föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning under räkenskapsåret. Enligt ekonomisk plan svarar Sverigehuset fram till avräkningsdagen för föreningens samtliga utgifter för drift och kapital samt uppbär alla inkomster. Det innebär att föreningen står kostnaden för avskrivning av byggnad vilket inte är en likviditetspåverkande post. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett. Avräkningsdagen för föreningen är 2023-12-31, och detta årsbokslut tjänar även som avräkningsbokslut för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har uppförande av föreningens fastigheter färdigställts. Inflyttning har påbörjats i maj 2023 och sista inflyttning skedde i oktober 2023. Därefter är samtliga bostäder i föreningen inflyttade.

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat likvidationen av dotterbolagen Jaktbacken 2 AB och North Carving 3 AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	481
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 056
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 011
Sparande per kvm (kr/kvm)	130
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	90
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,6
Räntekänslighet (%)	3,7

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	0
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-79 410
	-79 410
behandlas så att i ny räkning överföres	-79 410
	-79 410

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 251 317	0
		1 251 317	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 119 786	0
Övriga kostnader		-308 783	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-851 937	0
		-2 280 506	0
Rörelseresultat		-1 029 189	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 321 590	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 401	0
		1 029 189	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	273 348 063	195 399 355
		273 348 063	195 399 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3, 4	0	75 000
		0	75 000
Summa anläggningstillgångar		273 348 063	195 474 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 324	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		617 924	0
		628 248	0
<i>Kassa och bank</i>		2 140 063	4 450 950
Summa omsättningstillgångar		2 768 311	4 450 950
SUMMA TILLGÅNGAR		276 116 374	199 925 305

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 635 000	5 500 000
Fond för yttre underhåll	5	79 410	0
		205 714 410	5 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-79 410	0
		-79 410	0
Summa eget kapital		205 635 000	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	0	96 435 162
Skulder till kreditinstitut	7	68 880 000	0
Leverantörsskulder		111 531	17 273 045
Övriga skulder	8	961 526	80 717 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	528 317	0
Summa kortfristiga skulder		70 481 374	194 425 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 116 374	199 925 305

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	851 937	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	851 937	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-10 324	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-617 924	1 200 034
Förändring av leverantörsskulder	-17 161 514	12 802 002
Förändring av kortfristiga skulder	-79 227 255	77 605 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-96 165 080	91 607 200
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-78 800 645	-190 928 312
Investeringar i dotterbolag	75 000	-75 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-78 725 645	-191 003 312
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	200 135 000	5 500 000
Upptagna lån	68 880 000	0
Ökning/minskning byggnadskreditiv	-96 435 162	96 435 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	172 579 838	101 935 162
Årets kassaflöde	-2 310 887	2 539 050
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 450 950	1 911 900
Likvida medel vid årets slut	2 140 063	4 450 950

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 underhållsplan. Ingen reservering till fond för framtida underhåll sker under uppförandefasen. Avsättning har skett från 1 oktober 2023 då föreningens fastigheter i all väsentlighet tagits i bruk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Mark är ej underlag för avskrivningar. Avskrivningar för räkenskapsåret 2023 har gjorts från 1 oktober 2023 då föreningens fastigheter i all väsentlighet tagits i bruk.

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

Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	195 399 355	4 471 043
Inköp	78 800 645	147 695 243
Omklassificeringar	0	43 233 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 200 000	195 399 355
Årets avskrivningar	-851 937	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-851 937	0
Utgående redovisat värde	273 348 063	195 399 355
Bokfört värde byggnader	157 848 063	90 000 000
Bokfört värde mark	115 500 000	105 399 355
	273 348 063	195 399 355

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 768 346	0
Inköp	0	53 001 415
Omklassificeringar	0	-43 233 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 768 346	9 768 346
Ingående nedskrivningar	-9 693 346	0
Likvidation	-75 000	0
Årets nedskrivningar	0	-9 693 346
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 768 346	-9 693 346
Utgående redovisat värde	0	75 000

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Jaktbacken 2 AB	100%	100%	500	0
North Carving 3 AB	100%	100%	250	0
				0
	Org.nr	Säte	Eget kapital	
Jaktbacken 2 AB	559214-5998	Stockholms län	0	
North Carving 3 AB	559317-1175	Stockholms län	0	

Likvidationen av dotterbolagen har avslutats under 2023.

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	79 410	0
	79 410	0

Avsättning till underhållsfond sker från 1 oktober 2023 då förenings fastigheter i all väsentlighet var i drift.

Not 6 Byggnadskreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditivet uppgår till	0	158 700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	96 435 162
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
	69 000 000	69 000 000

Föreningens byggnadskreditiv har avslutats under hösten 2023 i samband med avslutad entreprenad. De ställda säkerheterna kvarstår för föreningens långfristiga finansiering.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,631	22 960 000
Nordea	4,631	22 960 000
Nordea	4,631	22 960 000
		68 880 000

Lånen amorteras med 1% årligen.

Föreningen har tecknat räntetak för sina långfristiga skulder vilket ger en snittränta om cirka 2% för föreningens fastighetslån. 2/3 av räntetaken förfaller 2026 och 1/3 förfaller 2028.

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning Sverigehuset i Göteborg AB	606 691	27 640 683
Övriga kortfristiga skulder	354 835	53 076 415
	961 526	80 717 098

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	292 401	0
Förutbetalda hyresinkomster	217 224	0
Övriga upplupna kostnader	18 692	0
	528 317	0

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Peter Jakobsson
Ordförande

Hanna Hall

Sara Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mazars AB

Carl Gerdman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515279772

Dokument

Sverigehuset E-sign_769640-3158
Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Nordtag Lund för
20230101-20231231.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-04-16 08:02:36 CEST (+0200) av
Sverigehuset (S)
Färdigställt 2024-04-16 23:25:32 CEST (+0200)

Initierare

Sverigehuset (S)
Sverigehuset
esign@sverigehuset.se

Signerare

Peter Jakobsson (PJ)
Personnummer 19821022-4997
peter.jakobsson@sverigehuset.se
0733999046



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER JAKOBSSON"
Signerade 2024-04-16 08:05:44 CEST (+0200)

Carl Gerdman (CG)
Personnummer 19840309-1617
Carl.Gerdman@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL GERDTMAN"
Signerade 2024-04-16 23:25:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515279772

Hanna Hall (HH)

Personnummer 19750827-6743

hanna.hall@sverigehuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Hanna Katarina Gunilla Hall"

Signerade 2024-04-16 08:46:50 CEST (+0200)

Sara Dahlström (SD)

Personnummer 19710506-9087

Sara.Dahlstrom@sverigehuset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SARA DAHLSTRÖM"

Signerade 2024-04-16 15:09:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

