

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping

769637-4839

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping, 769637-4839, med säte i Norrköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Sandbyhofs Gård i Norrköping registrerades hos Bolagsverket 2019-04-26.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2019-04-26.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Anstalten 1 i Norrköpings kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen består av 111 bostadsrättslägenheter fördelat på 6 huskroppar som är sammanbyggda till två längor.

Den totala lägenhetsarean är ca 7310 kvm och den totala fastighetsarean är ca 3308 kvm. Den totala lokalarean är ca 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter,
Anna Winther-Hansen, ordförande
Jonas Fransson, ledamot
Sten Ove Angmo, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året slutfört entreprenaden, alla medlemmar har inte tillträtt sina lägenheter. Inflyttning pågår en bit in i januari 2024.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll påbörjas 2024 likaså gällande avskrivning på fastigheten.

Föreningens fastighetslån är 231231 upptagna hos SoliFast Finansiering. De uppgick vid årsskiftet till 105 908 000 kr. En tredjedel är placerad med rörlig ränta, en tredjedel är placerad med fast ränta i 3 år (slutdatum 2026-12-27) och en tredjedel är placerad med fast ränta i 5 år (slutdatum 2028-12-27).

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av Delagott.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	25 000	-	-73 196 776
Balansomslutning	426 718 249	267 589 034	157 327 869
Soliditet %	44	4	3
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm	-	-	-
Sparande kr per kvm	-	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	-	-	-
Energikostnad kr per kvm	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	-	-	-

Entreprenaden är precis slutförd och slutplaceringen av fastighetens lån skedde 2023-12-27 så merparten av ovan nyckeltal går ej att tillämpa.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	10 625 000	-	-
Inbetalda insatser	176 909 000		
Årets resultat			25 000
Vid årets slut	187 534 000	-	25 000

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 25 000 kr, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-
Årets resultat	25 000
Totalt	25 000
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	25 000
Summa	25 000

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Övriga rörelseintäkter		25 000	-
		25 000	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Rörelseresultat		25 000	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat efter finansiella poster		25 000	-
Resultat före skatt		25 000	-
Årets resultat		25 000	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	331 942 000	79 165 000
Pågående nyanläggning byggnad		-	145 000 000
		<u>331 942 000</u>	<u>224 165 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	75 000	50 000
		<u>75 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>332 017 000</u>	<u>224 215 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 064 000	125 000
Fordran lyft fastighet		43 000 000	43 000 000
Övriga fordringar		4 234 606	249 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 977	-
		<u>70 488 583</u>	<u>43 374 034</u>
Kassa och bank		<u>24 212 666</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>94 701 249</u>	<u>43 374 034</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>426 718 249</u>	<u>267 589 034</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		187 534 000	10 625 000
		187 534 000	10 625 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		25 000	-
		25 000	-
Summa eget kapital		187 559 000	10 625 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv		-	177 749 034
Övriga skulder till kreditinstitut	5	104 849 000	-
		104 849 000	177 749 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 059 000	-
Förskott från kunder		460 306	-
Leverantörsskulder		319 409	-
Övriga kortfristiga skulder		132 471 534	79 215 000
		134 310 249	79 215 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 718 249	267 589 034

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		25 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-25 000
		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-27 114 549
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		55 095 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 980 700
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-107 777 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-107 777 000
Finansieringsverksamheten		
Betalda insatser		176 909 000
Amortering av fastighetslån		-72 900 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		104 008 966
Årets kassaflöde		24 212 666
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		24 212 666

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Detta är första gången företaget tillämpar BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillämpningen av K3 i enlighet med kap 35 har inte resulterat i några omräkningsdifferenser i ingångsbalansräkningen. I enlighet med ÅRL 3 kap 5 § sista stycket erfordras ej omräkning av jämförelseåret för mindre företag vid byte av redovisningsprincip varför omräkning av jämförelseåret ej har skett. Övergången till K3 har ej medfört några omräkningar i årets resultaträkning, balansräkning eller i noterna varför de är jämförbara.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Avskrivning påbörjas 2024.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan och påbörjas 2024.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	224 165 000	79 165 000
-Nyanskaffningar	107 777 000	145 000 000
Vid årets slut	331 942 000	224 165 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	331 942 000	224 165 000

Varav mark

Mark	79 165 000	79 165 000
------	------------	------------

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Förvärv	25 000	-
Redovisat värde vid årets slut	75 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Kärnhem Sandbyhof Gård AB, 559128-7122, Växjö	500	100	50 000
Garagebolaget Sandbyhof AB, 559395-8308, Växjö	250	100	25 000
			75 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 059 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 236 000	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	100 613 000	-
	105 908 000	-

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	105 908 000	-
Summa ställda säkerheter	105 908 000	-

Underskrifter

Norrköping den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anna Winther-Hansen
Ordförande

Sten-Ove Angmo
Ledamot

Jonas Fransson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2024



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516037015

Dokument

Brf Sandbyhofs Gård ÅR 2023

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2024-04-24 14:34:03 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)

Färdigställt 2024-04-25 09:50:42 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)

Obos BBL

annette.schirell@oboskarnhem.se

+46705728378

Signerare

Anna (A)

Styrelsen

awh@filab.se

+46708405355



Signerade 2024-04-24 17:18:30 CEST (+0200)

Sten-Ove (S)

Styrelsen

sten-ove@farbo-fast.se

+46702801054



Signerade 2024-04-25 09:50:42 CEST (+0200)

Jonas Fransson (JF)

Styrelsen

jonas.fransson@oboskarnhem.se

Signerade 2024-04-24 15:33:02 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping org nr 769637-4839.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

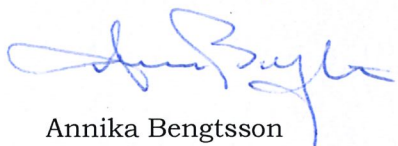
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 29/4-2024



Annika Bengtsson
Revisor