

# Bostadsrättsföreningen Spåret

Org.nr: 769640-1475

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Spåret, organisationsnummer 769640-1475, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Burlöv

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2021-06-29

Föreningens stadgar registrerades år 2021-06-29

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021-09-28

### Försäkring

Föreningen är försäkrad hos Trygg Hansa/Söderberg och Partners

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Marcus Gullin
Ledamot	Adnan Halac
Ledamot	Emma Halac

### Revisor

Extern	Jessica Wallin Baker Tilly
--------	-------------------------------

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Burlöv Åkarp 2:370

Föreningens adresser:

Apelvägen 2A-2H

Nybyggnadsår: 2022

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
4 rok	4	368
5 rok	4	532
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>900</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>8</b>

### Garage och P-platser

	Antal platser
	8

### Förvaltning

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning

#### Leverantör

Delagott Förvaltning

## Medlemsinformation

0 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 överlåtelse bostadsrätter har överlåtit.  
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
13 medlemmar har upptagits.

**8 bostadsrätter**

**13 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	150	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-695	-116
Soliditet <sup>1</sup> , %	71	0
Skuld/kvm totalyta	11 771	11 111

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-116 483	-116 483
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-116 483	116 483	0
Årets kapitaltillskott	33 880 000				33 880 000
Upplåtelse av ny bostadsrätt		1 376 800			1 376 800
Årets insatsemission					
Årets resultat				-694 675	-694 675
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 880 000</b>	<b>1 376 800</b>	<b>-116 483</b>	<b>-694 675</b>	<b>34 445 642</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-116 483
Årets resultat	-694 675
<b>Totalt</b>	<b>-811 158</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	45 000
Balanseras i ny räkning	-856 158
<b>Totalt</b>	<b>-811 158</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	149 770	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>149 770</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-59 782	0
Administration och förvaltning	4	-182 117	-68 358
Avskrivningar		-116 121	0
Övriga rörelsekostnader		-86	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-358 106</b>	<b>-68 358</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-208 336</b>	<b>-68 358</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-37 665	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 674	-48 125
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-486 339</b>	<b>-48 125</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-694 675</b>	<b>-116 483</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-694 675</b>	<b>-116 483</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-694 675</b>	<b>-116 483</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	44 789 460	30 285 435
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 789 460</b>	<b>30 285 435</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 789 460</b>	<b>30 335 435</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 988	0
Övriga fordringar		0	250 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 926	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 914</b>	<b>250 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 020 670	4 731 003
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 020 670</b>	<b>4 731 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 047 584</b>	<b>4 981 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 837 044</b>	<b>35 316 438</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		35 256 800	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 256 800</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-116 483	0
Årets resultat		-694 675	-116 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-811 158</b>	<b>-116 483</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 445 642</b>	<b>-116 483</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 433 250	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 433 250</b>	<b>10 000 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>10 433 250</b>	<b>10 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut		160 200	0
Förskott från kunder		0	250 000
Leverantörsskulder		278 511	453 283
Övriga skulder		3 454 386	24 671 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 055	58 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 958 152</b>	<b>25 432 921</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>3 958 152</b>	<b>25 432 921</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 837 044</b>	<b>35 316 438</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Rest	120

## Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	140 428	0
Hysesintäkter garage och p-platser	6 191	0
Debiterade vattenkostnader	3 155	0
Öresutjämning	-4	-1
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>149 770</b>	<b>-1</b>

## Not 3. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsel	34 528	0
Vatten och avlopp	9 129	0
Sophämtning	6 647	0
Fastighetsskötsel	6 250	0
Reparationer	3 228	0
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>59 782</b>	<b>0</b>

## Not 4. Administration och förvaltning

	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	52 366	62 500
Arvode teknisk förvaltning	4 781	0
Revisionsarvode	9 563	1 750
Försäkringar	7 759	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 137	0
Konsultarvode	93 750	0
Bankkostnader	1 719	490
Övriga kostnader	11 043	3 618
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>182 117</b>	<b>68 358</b>



<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	30 285 435	19 932 140
Inköp	14 620 146	0
Pågående nyanläggningar	0	10 353 295
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>44 905 581</b>	<b>30 285 435</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	- 116 121	- 0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-116 121</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 789 460</b>	<b>30 285 435</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	6 330 000	0
Taxeringsvärde mark	5 400 000	0
	<b>11 730 000</b>	<b>0</b>

#### Not 6. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
Stadshypotek			0	10 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,240 %	5 876 450	0
Stadshypotek	2030-06-01	3,370 %	1 000 000	0
Stadshypotek	2024-06-01	3,100 %	3 717 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 593 450</b>	<b>10 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-160 200	0
			<b>10 433 250</b>	<b>10 000 000</b>

#### Not 7. Ställda säkerheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 620 000	10 620 000
<b>Summa:</b>	<b>10 620 000</b>	<b>10 620 000</b>

# Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra digitala underskrifter

---

Marcus Gullin  
Ordförande

---

Adnan Halac  
Ledamot

---

Emma Halac  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

---

Jessica Wallin  
Extern  
Baker Tilly

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ADNAN HALAC

Styrelseledamot

Serienummer: 19830930xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-06-16 12:02:43 UTC



## EMMA HALAC

Styrelseledamot

Serienummer: 19860919xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-06-16 12:03:24 UTC



## Marcus Hans Lennart Gullin

Styrelseledamot

Serienummer: 19840331xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2023-06-16 12:23:26 UTC



## Jessica Thérèse Wallin

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19721128xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2023-06-16 12:27:19 UTC



Penneo dokumentnyckel: N64YL-FF72Q-E25JF-DE855-WIMJO-OHEEC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>