

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Staben Anno 1918**

769639-4423

Räkenskapsåret

2021-01-05 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staben Anno 1918 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-05 - 2021-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

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 enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-01-05.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

### Styrelsen

Erik Persson                      Ordförande

Robert Babic                      Ledamot

Adam Erlandsson                      Ledamot

### Revisor

Andreas Stefansson                      Auktoriserad revisor                      Next Revision i Gävle AB

### Fastighetsfakta

Föreningen har 2021 förvärvat samtliga aktier i Staben 9 AB, 559079-9978 som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Östersund Staben 9. Föreningen har därefter genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer därefter att likvideras.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

### **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Avtalsservitut, spotrum, Belastning.

### **Husens utformning**

En nyggnad som består av 2 trapphus med 4 våningar och källarplan. Bostadslägenheterna i storlekarna mellan 1-5 rum och kök. Samtliga lägenheter är nyligen renoverade. Fastighetens areal är 636 m<sup>2</sup>. Byggnadernas totalyta är 451 m<sup>2</sup> varav 451m<sup>2</sup> utgör bostadsyta (BOA)

### **Beskrivning av föreningens hus**

Byggnadsår	1884
Grundläggning	Betong
Stomme	Betong/tegel
Yttertak	Falsad Plåt
Fasad	Tegel samt puts
Fönster	2-Glas träfönster

### **Installationer**

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme med radiatorer
Ventilation	Mekanisk ventilations med återvinning och närvarostyrning (FTX)
El	Kommunalt el-nät
TV/tele/bredband	Fiber

### **Allmänna och gemensamma utrymmen**

Sophantering	Sopkärl i markplan
Källare/vind	Lägenhetsförråd i källaren
Tvättstuga	Samtliga lägenheter har egen tvättmasking
Tomten/gården	Gemensam trädgård

### **Byggnadernas tekniska status - utfört underhåll**

Byggnaderna har genomgått omfattande renoveringar under 2020-2021.

### Planerat underhåll

Teknisk statusbesiktning utfördes 2021-09-02. I bifogade besiktningsprotokollet framgår de åtgärder/underhåll som bedöms vara i behov av att utföras år 1-11. Kostnader för åtgärderna bedöms uppgå till cirka 454 000 (inkl. moms). Detta finansieras dels av reparationsfond som ingår i föreningsanskaffningskostnad dels med medel som årligen sätts av till föreningens fond för yttre underhåll.

1. styr- och övervakningssystem 25 000kr
2. Renovering Fönster utvändigt 67 500kr
3. Renovering fönsterblec 11 250kr
4. Fasadrenovering, btwättning och lagning m.m 234 375kr
5. Plåttak 93750kr
6. Reparation takrännor och stuprör 22 500kr

Obligatorisk ventilationskontroll (s.k OVK-besiktning) för staben 9 är genomförd och energideklaration. Kostnader för åtgärder för att tillse att det föreligger godkänd OVK i bostadslägenheterna ingår i föreningens anskaffningskostnad.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	12 930 000	1 215 000			<b>14 145 000</b>
Ingår i anskaffningskostnad			230 000		<b>230 000</b>
Årets resultat				538 750	<b>538 750</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 930 000</b>	<b>1 215 000</b>	<b>230 000</b>	<b>538 750</b>	<b>14 913 750</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat före reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	0
årets vinst	538 750
	<b>538 750</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	18 040
i ny räkning överföres	520 710
	<b>538 750</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-05 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	2	44 376 <b>44 376</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftskostnader	3	-35 228
Övriga kostnader		-188
Avskrivningar av byggnader		-55 478
		<b>-90 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46 518</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	4	591 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 327
		<b>585 268</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>538 750</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>538 750</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>538 750</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

19 089 022

**19 089 022**

**Summa anläggningstillgångar**

**19 089 022**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

44 376

Övriga fordringar

7 199 111

**7 243 487**

##### *Kassa och bank*

208 370

**Summa omsättningstillgångar**

**7 451 857**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**26 540 879**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Medlemsinsatser		12 930 000
Uppåtelseavgifter		1 215 000
Fond för yttre underhåll	6	230 000
		<b>14 375 000</b>
 <b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Årets resultat		538 750
		<b>538 750</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 913 750</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7	4 692 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 692 826</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7	52 776
Leverantörsskulder		1 281
Övriga skulder		6 880 246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 934 303</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>26 540 879</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden av respektive komponent med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnad (Stomme, Tak, Fasad, Inre ytskikt, Installationer) 20 - 100 år

Underlag för avskrivning: 16 643 371 kr (fg år 0 kr)

Avskrivningsbelopp per år: 332 867 kr (fg år 0 kr)

Föreningens hus togs i bruk och avskrivning påbörjas en bit in på år 2021.



### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till avskrivningstiden på byggnadens komponenter.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-05	-2021-12-31
Årsavgifter bostäder	44 375	44 375

### Not 3 Driftskostnader

	2021-01-05	-2021-12-31
Uppvärmning	21 401	
Elkostnader	4 803	
Vatten och Avlopp	7 743	
Förvaltningsarvode	1 281	
	<b>35 228</b>	

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-01-05	-2021-12-31
Erhållna utdelningar	9 529 841	
Nedskrivningar	-8 938 246	
	<b>591 595</b>	

**Not 5 Byggnader och mark**

**2021-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	19 144 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 144 500</b>

Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-55 478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 478</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 089 022</b>
---------------------------------	-------------------

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

**2021-12-31**

Ingår i del av föreningens anskaffningskostnad	230 000
	<b>230 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

**2021-12-31**

Skulder som ska betals senare än fem år efter balansdagen	4 481 722
Skulder som ska betalas inom ett år	52 776
Skulder som ska betals mellan år 1-5	211 104
	<b>4 745 602</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

**2021-12-31**

Fastighetsinteckningar	4 800 000
	<b>4 800 000</b>

Östersund 2022-

Erik Persson  
Ordförande

Robert Babic  
Ledamot

Joackim Åkerfeldt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Andreas Stefansson  
Auktoriserad revisor