

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Andrum**  
769639-9018  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Andrum 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2023 på fastigheten Profilen 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Landsvägen 2200 i Anderslöv.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättsstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	2	60
3	2	97
4	6	130

Totalt 2 687 m<sup>2</sup>

Total lägenhetsyta 1 094 m<sup>2</sup>

Lägenheternas medelyta 109 m<sup>2</sup>

Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

En av lägenheterna är inte såld, föreningen äger således en av de 10 lägenheterna.

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 9 medlemmar. Anledningen till att antalet medlemmar kan skilja sig från antalet lägenheter beror på att flera medlemmar kan bo i en lägenhet, samt att en medlem kan äga fler lägenheter. Dock har varje lägenhet bara en rösträtt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (9 mån)
Nettoomsättning	599	0	0
Resultat efter finansiella poster	-44	-7	0
Soliditet (%)	60,0	neg	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	548	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 879	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 879	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	0	0
Räntekänslighet (%)	25,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	81	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56,0	0,0	0,0

### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på det höga ränteläget.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000	0	0	0	-7 084	-4 084
Ökning av insatskapital	24 147 000					24 147 000
Avsättning		54 700	120 000	-54 700		120 000
Disposition av föregående års resultat:				-7 084	7 084	0
Årets resultat					-43 701	-43 701
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 150 000</b>	<b>54 700</b>	<b>120 000</b>	<b>-61 784</b>	<b>-43 701</b>	<b>24 219 215</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	58 216
årets förlust	-43 701
	<b>14 515</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	14 515
	<b>14 515</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	599 401	0
Övriga rörelseintäkter		289 208	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>888 609</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-199 508	0
Övriga externa kostnader	4	-58 175	-7 084
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-202 838	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-460 521</b>	<b>-7 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>428 088</b>	<b>-7 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 789	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-471 789</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-43 701</b>	<b>-7 084</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-43 701</b>	<b>-7 084</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-43 701</b>	<b>-7 084</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 622 162	21 021 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 622 162</b>	<b>21 021 092</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 622 162</b>	<b>21 046 092</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 615 255	0
Övriga fordringar		0	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 994	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 680 249</b>	<b>3 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		221 483	28 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>221 483</b>	<b>28 965</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 901 732</b>	<b>31 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 523 894</b>	<b>21 078 057</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

24 150 000

3 000

Fond för yttre underhåll

54 700

0

**Summa bundet eget kapital**

**24 204 700**

**3 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

58 216

0

Årets resultat

-43 701

-7 084

**Summa fritt eget kapital**

**14 515**

**-7 084**

**Summa eget kapital**

**24 219 215**

**-4 084**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

13 447 000

19 452 097

Övriga skulder

1 600 000

1 575 000

**Summa långfristiga skulder**

**15 047 000**

**21 027 097**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

136 800

0

Leverantörsskulder

1 053 047

55 044

Skatteskulder

6 270

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

61 562

0

**Summa kortfristiga skulder**

**1 257 679**

**55 044**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**40 523 894**

**21 078 057**

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-43 701	-7 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	202 838	0
Betald skatt	6 270	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>165 407</b>	<b>-7 084</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 615 255	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-61 994	0
Förändring av leverantörsskulder	998 003	55 044
Förändring av kortfristiga skulder	61 562	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 452 277</b>	<b>47 960</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 803 908	-21 021 092
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-25 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 778 908</b>	<b>-21 046 092</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	24 267 000	0
Förändring lån	-5 843 297	21 027 097
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18 423 703</b>	<b>21 027 097</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>192 518</b>	<b>28 965</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	28 965	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>221 483</b>	<b>28 965</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	495 900	0
Vatten	17 710	0
El	85 791	0
	<b>599 401</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Uppvärmning och el	89 115	0
Fastighetskötsel	33 367	0
Fastighetsavgift	6 270	0
Vatten och sophantering	37 934	0
Övriga kostnader	16 176	0
Försäkringar	16 646	0
	<b>199 508</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	26 110	2 721
Revision	16 688	3 113
Övriga	15 377	1 250
	<b>58 175</b>	<b>7 084</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	0	0



### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 021 092	0
Inköp	16 803 908	21 021 092
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 825 000</b>	<b>21 021 092</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-202 838	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-202 838</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 622 162</b>	<b>21 021 092</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 608 000	0
Taxeringsvärden mark	2 100 000	0
	<b>13 708 000</b>	<b>0</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark med 6 320 325 kr.

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Försäljningar	-25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	12 899 800	0
	<b>12 899 800</b>	<b>0</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>

Malmö 2024-05-20

Christopher Åkerblom  
Ordförande

Jenni Pearson





Carl-Johan Östlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

David Eskilsson  
Auktoriserad revisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Visma Addos säkra digitala signatur. Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan. Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

## Undertecknare

 <b>Carl Richard Christopher Åkerblom</b> Styrelseledamot I4ypYN1PAUDhkv0/iQhQeA 2024-05-20 09:17:46Z	 <b>JENNI PEARSON</b> Styrelseledamot wbDpXdCCGel8+OHoIYywwMw 2024-05-20 09:57:32Z
 <b>CARL-JOHAN ÖSTLUND</b> Styrelseledamot P1S/4DrUb/Spi29yCECjHg 2024-05-20 10:15:22Z	 <b>David Åke Allan Eskilsson</b> Auktoriserad revisor SjX+zsBINx80C7alyIUOxg 2024-05-20 18:42:04Z

## Dokument i försändelsen

769639-9018 Bostadsrättföreningen Andrum för 20230101-20231231.pdf SHA256:  
669f562bf94b5d6ff089bdb61e93b7705035f292d0d27669cdadb1f379284321



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Visma Addo. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet  
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Visma Addo signeringstjänst.