

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare
769635-4245

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovehusen Tollare, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut parkeringsplatser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen avser att genom nyproduktion uppföra 26 bostadslägenheter i Tollare, Nacka kommun. Bostäderna ska uppföras i form av 13 parhus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-04. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheten där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, d.v.s. är under uppförande.

Föreningsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nacka Tollare 1:500	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:501	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:502	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:503	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:504	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:505	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:506	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:507	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:508	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:509	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:510	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:511	2021	Nacka
Nacka Tollare 1:512	2021	Nacka

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggs under 2022 och 2023 och ska bestå av 13 parhus.

Byggnadernas totalyta kommer enligt ekonomisk plan att bli 3 891 kvm, varav 3 891 kvm kommer att utgöra lägenhetsyta.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Ekonomisk plan och väsentliga händelser under tidigare räkenskapsår

Enligt ekonomisk plan, som registrerades hos Bolagsverket 2022-12-13, beräknas föreningens balansräkning ha följande utseende på avräkningsdagen:

Byggnad och mark	330 220 000	Insatser och upplåtelseavgifter	280 270 000
Kassalikviditet	<u>50 000</u>	Lån	<u>50 000 000</u>
	330 270 000		330 270 000

I början av december 2021 tecknades avtal med Kameo om förvärslån. SEB har lämnat offert på slutlig finansiering.

Föreningen tecknade i december 2021 avtal om förvärv av samtliga aktier i Fastighetsaktibolaget Erallot, orgnr 559288-5247, som vid tidpunkten var ägare av de 13 fastigheterna Nacka Tollare 1:500-Nacka Tollare 1:512. Föreningen har därefter genom s k transportöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget.

I oktober 2021 tecknades avtal med Borohus om leverans av monteringsfärdigt husmaterial för 13 parhus (26 lägenheter).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari 2022 tecknades entreprenadavtal med Arbet AB. I oktober 2022 överläts entreprenadavtalet till TJF Entreprenad med oförändrade villkor.

I mars 2022 tecknades entreprenadavtal med Fahléns Bygg och Grund AB om projektering och utförande av kompletta markarbeten såsom schakt/grundläggning, plattor, suterrängvåningar och finplanering.

I juni 2022 tecknades avtal med Botema AB om ekonomisk förvaltning.

I juli 2022 påbörjade Fahléns Bygg och Grund AB markarbeten.

I december 2022 lämnade SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB (SDUAB) en räntegaranti till föreningen innebärande att SDUAB under en period om tre år, räknat från tidpunkten för slutplacering av föreningens lån, ersätter föreningen för räntekostnader överstigande 2,25%.

I september 2022 tecknades avtal avseende hantering av osålda lägenheter med SDUAB. Avtalet ger föreningen möjlighet att påkalla att SDUAB förvärvar lägenheter sex månader efter godkänd slutbesiktning av det sist tecknade entreprenadavtalet.

I oktober 2022 avyttrades dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Erallot för likvidation.

I november 2022 påbörjade TJF Entreprenad AB montering av den första leveransen av husstommar från hustillverkaren Borohus.

I december 2022 registrerades en ekonomisk plan av Bolagsverket inför tecknande av upplåtelseavtal. Därefter tecknades två upplåtelseavtal under december 2022.

I december 2022 fastställdes föreningens slutliga anskaffningskostnad. Föreningen har tecknat överenskommelse om övertagande av betalningsansvar med SDUAB innebärande att för de fall att kostnaden för föreningens entreprenad skulle överstiga 330 220 000 kr så övertar SDUAB betalningsansvaret gentemot entreprenörerna TJF Entreprenad AB och Fahléns Bygg & Grund AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	4
Tillkommande medlemmar	2
Avgående medlemmar	0
Antal medlemmar vid årets slut	6

Sune Werkell, Alexander Wijkman, Arsen Pogolian och SDUAB Svensk Detaljplaneutveckling AB är medlemmar sedan maj 2021.

Styrelsen

Sune Werkell	Ordförande
Alexander Wijkman	Ledamot
Arsen Pogolian	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden och föreningen har haft en extra föreningsstämma 2022-12-14.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie, extern	LR Bostadsrättsrevision
------------	-------------------	-------------------------

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

De 13 fastigheterna Nacka Tollare 1:500 - Nacka Tollare 1:512 är taxerade som tomtmark för småhus. Föreningen betalar 1% fastighetsskatt på fastigheternas taxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 900 000	1 900 000
Förändring under året	2 474 500	2 474 500
Belopp vid årets utgång	4 374 500	4 374 500

Medlemsinsatserna består av förskott från bostadsrättsköpare.

Resultatdisposition

Entreprenören står för alla kostnader och erhåller alla intäkter fram till avräkningsdagen varför det inte finns något resultat att disponera.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkningar samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter	2	547 002	22
Summa rörelseintäkter		547 002	22
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-297 660	-22
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	3	-229 042	0
Summa rörelsekostnader		-526 702	-22
Rörelseresultat		20 300	0
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	5	-20 300	0
Summa finansiella poster		-20 300	0
Resultat efter finansiella poster		0	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående byggnation	6	181 715 598	121 870 581
Summa materiella anläggningstillgångar		181 715 598	121 870 581
Summa anläggningstillgångar		181 715 598	121 870 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 819	1 083 871
Summa kortfristiga fordringar		5 819	1 083 871
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i dotterbolag	8	0	25 000
Summa kortfristiga placeringar		0	25 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 175 794	29 978
Summa kassa och bank		3 175 794	29 978
Summa omsättningstillgångar		3 181 613	1 138 849
SUMMA TILLGÅNGAR		184 897 211	123 009 430

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förskott från bostadsköpare		4 374 500	1 900 000
Summa bundet eget kapital		4 374 500	1 900 000
Summa eget kapital		4 374 500	1 900 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	56 000 000
Summa långfristiga skulder		0	56 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	110 000 000	0
Leverantörsskulder		6 072 586	0
Skatteskulder		297 660	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	62 773 230	63 989 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 379 235	1 120 000
Summa kortfristiga skulder		180 522 711	65 109 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 897 211	123 009 430

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningen har inte haft några anställda och inga styrelsearvoden har utgått.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning från entreprenören/Erallot Holding AB enligt avtal	547 002	22
	547 002	22

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	-297 660	0
Bankkostnader	0	-22
	-297 660	-22

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Annonsering	-23 070	0
Revisionsarvoden och revisionsnära rådgivning	-146 250	0
Konsultarvoden	-3 750	0
Ekonomiskförvaltning	-6 250	0
IT-tjänster	-6 686	0
Bankkostnader	-1 036	0
Advokat- och rättegångskostnader	-42 000	0
	-229 042	0

Not 5 Resultat från andelar i dotterbolag

	2022	2021
Värdeöverföring från dotterbolag	0	59 975 000
Resultat vid avyttringar	-20 300	0
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	0	-59 975 000
	-20 300	0

I samband med att föreningen förvärvade fastigheterna Nacka Tollare 1:500-1:512 av dotterbolaget Fastighetsbolaget Erallot skrevs värdet av aktierna i dotterbolaget ner (balansposten andelar i dotterbolag). Samtidigt skedde en värdeöverföring så att värdet av fastigheterna ökade med motsvarande belopp (balansposten Pågående byggnation).

Not 6 Pågående byggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp av mark från dotterbolag	60 000 000	60 000 000
Värdeöverföring från dotterbolag	59 975 000	59 975 000
Nedlagda kostnader	61 740 598	1 895 581
Utgående anskaffningsvärde	181 715 598	121 870 581

Nedlagda kostnader avser projektering, markarbeten, husleverans, montering, finansiering och administration.

Taxeringsvärde

Mark	29 766 000	29 766 000
	29 766 000	29 766 000

Uppdelning av taxeringsvärde mark

Tomtmark för småhus	29 766 000	29 766 000
	29 766 000	29 766 000

Skatteverket kommer att fastställa slutlig taxeringsvärde när småhusen deklarerats som färdigställda.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald ränta Kameo	0	1 083 871
Förutbetalda kostnader	5 819	0
	5 819	1 083 871

Not 8 Andelar i dotterbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Förvärv av Fastighetsbolaget Erallot	60 000 000	60 000 000
Nedskrivning av aktier i Fastighetsbolaget Erallot	-59 975 000	-59 975 000
Avyttring av dotterbolag	-25 000	0
	0	25 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Återbetalnings- dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Kameo lån 3843	9	2023-07-16	56 000 000	56 000 000
Kameo lån 3844	8	2023-07-29	12 000 000	0
Kameo lån 3845	8	2023-08-07	16 000 000	0
Kameo lån 3846	8	2023-08-08	16 000 000	0
Kameo lån 3847	8	2023-08-16	10 000 000	0
			110 000 000	56 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			110 000 000	0

I juli 2023 refinansierades föreningens lån hos Kameo, varmed dittills upptagna lån löstes.
Återbetalningsdag för det nya lånet är 2025-02-12.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	45 000 000	45 000 000
	45 000 000	45 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Reversskuld Erallot Holding AB	60 039 452	60 000 000
Reversskuld Erallot Holding AB ränta	1 200 789	39 452
Avräkning Erallot Holding AB	1 532 989	-21
Avräkning SDUAB	0	3 950 000
	62 773 230	63 989 431

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	348 301	0
Övriga upplupna kostnader	884 684	1 120 000
Upplupen kostnad revision och rev. nära rådgivning räkenskapsår 2021	54 500	0
Upplupen kostnad revision och rev. nära rådgivning räkenskapsår 2022	91 750	0
	1 379 235	1 120 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2021 tecknade föreningen förhandsavtal för 19 st lägenheter. I april 2023 tecknade föreningen avtal med 13 st förhandstecknare om att förhandsavtalet ska upphöra.

Under 2022 tecknades 2 upplåtelseavtal. Under 2023 har ytterligare 7 st upplåtelseavtal tecknats.

I april 2023 hölls en ordinarie föreningsstämma för att fastställa årsredovisningen för 2021.

I juli 2023 refinansierades föreningen lån hos Kameo, varmed dittills upptagna lån löstes. Den nya låneramen uppgår till 170 mkr, varav 160 mkr togs upp i samband med refinansieringen. Lånets räntevillkor är 8% + Stibor 30 dagar och beräknad återbetalningsdag är 2025-02-12. Som säkerhet för det nya lånet har lämnats ytterligare pantbrev i föreningens fastigheter som därefter uppgår till 140 mkr.

Underskrifter

Nacka den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Sune Werkell
Ordförande

Alexander Wijkman

Arsen Pogolian

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.