

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Kolet**

769634-5706

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Föreningen började sin verksamhet år 2018.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Robert Ström  
Martin Sandstedt  
Rikard Wiss

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot

#### *Ordinarie revisorer*

Ernst & Young Aktiebolag

#### *Huvudansvarig revisor*

Fredric Hävrén

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nacka Orminge 45:3 med totalt 105 bostäder som upplåts med bostadsrätt.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
105	Lägenheter	5 640

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-21.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret upplåtit 104 av 105 lägenheter.

Föreningen har inte påverkats av den globala pandemin Covid -19.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2018/19</b> (18 mån)
Nettoomsättning	1 911	10	0
Resultat efter finansiella poster	-100	-227	-465
Balansomslutning	344 854	282 575	655
Soliditet (%)	73,5	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar per årets utgång uppgår till 111 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en stadgeenlig överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Pantförskrivningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1% av gällande basbelopp.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	0	-464 698	-227 168	<b>-691 866</b>
Ökning av insatskapital	254 375 000			<b>254 375 000</b>
Disposition av föregående års resultat:		-227 168	227 168	<b>0</b>
Årets resultat			-99 686	<b>-99 686</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>254 375 000</b>	<b>-691 866</b>	<b>-99 686</b>	<b>253 583 448</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-691 866
årets förlust	-99 686
	<b>-791 552</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-791 552
	<b>-791 552</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 910 981	10 000
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-716 772	0
Övriga kostnader		-339 489	-216 368
		<b>-1 056 261</b>	<b>-216 368</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>854 720</b>	<b>-206 368</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	-20 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954 406	0
		<b>-954 406</b>	<b>-20 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-99 686</b>	<b>-227 168</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-99 686</b>	<b>-227 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-99 686</b>	<b>-227 168</b>

## Balansräkning

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	95 476 199	95 476 199
Pågående nyanläggningar	6	212 358 307	184 257 182
		<b>307 834 506</b>	<b>279 733 381</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**307 834 506**                      **279 733 381**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		806 563	0
Övriga fordringar		30 150 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 030	0
		<b>30 988 593</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

		6 030 615	2 841 626
Summa omsättningstillgångar		<b>37 019 208</b>	<b>2 841 626</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**344 853 714**                      **282 575 007**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		254 375 000	0
		<b>254 375 000</b>	<b>0</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-691 866	-464 698
Årets resultat		-99 686	-227 168
		<b>-791 552</b>	<b>-691 866</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>253 583 448</b>	<b>-691 866</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7		
	8	86 972 625	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>86 972 625</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	261 900	168 114 208
Leverantörsskulder		24 630	2 551 291
Aktuella skatteskulder		140 000	0
Övriga skulder		2 027 521	112 222 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 843 590	379 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 297 641</b>	<b>283 266 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>344 853 714</b>	<b>282 575 007</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.

Föreningens tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet och där den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 619 315	0
Hyror garage och parkeringsplatser	267 628	0
Fakturerad avgift avhopp av bokningsavtal	0	10 000
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	24 038	0
	<b>1 910 981</b>	<b>10 000</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	-146 810	0
Fastighetsskötsel	-124 569	0
El	-202 331	0
Avfallshantering	-179 001	0
Försäkring	-64 061	0
	<b>-716 772</b>	<b>0</b>

## Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	0	-20 800
	<b>0</b>	<b>-20 800</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 476 199	0
Inköp	0	95 476 199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 476 199</b>	<b>95 476 199</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 476 199</b>	<b>95 476 199</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 257 182	617 192
Under året aktiverade nedlagda utgifter	28 101 125	183 639 990
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 358 307</b>	<b>184 257 182</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>212 358 307</b>	<b>184 257 182</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut (förfaller inom 2-5 år)	1 047 600	0
Skulder till kreditinstitut (förfaller efter 5 år)	85 925 025	0
	<b>86 972 625</b>	<b>0</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB - låst 1 år	0,90	2022-08-24	29 034 525
SBAB - låst 3 år	1,00	2024-07-17	29 100 000
SBAB - låst 5 år	1,13	2026-07-17	29 100 000
			<b>87 234 525</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			261 900

### Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	87 311 500	87 311 500
	<b>87 311 500</b>	<b>87 311 500</b>

## **Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har tilläggsköpeskillingen för marken fastställts.

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Robert Ström  
Ordförande

Martin Sandstedt

Rikard Wiss

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolet, org.nr 769634-5706

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolet för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kolet för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## MARTIN SANDSTEDT Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Håkan Sandstedt

Martin Sandstedt  
martin.sandstedt@klaraconsulting.se

2022-04-26 13:10:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## RIKARD WISS Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RIKARD WISS

Rikard Wiss  
rikard@wisspd.se

2022-04-26 08:52:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ROBERT STRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Robert Wilhelm Henrik Ström

Robert Ström  
robert.strom@landahl.se

2022-04-26 15:24:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## FREDRIC HÄVRÉN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredric Hävrén

Fredric Hävrén  
fredric.havren@se.ey.com

2022-04-26 19:02:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post