

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsförening Calles Klimp**  
769641-5509

Räkenskapsåret  
2022-10-04 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsförening Calles Klimp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022–10–04 – 2023–12–31, 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

Bostadsrättsföreningen Calles Klimp med org.nr 769641-5509, som registrerades 2022-10-04, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Dany Hamzo	Ordförande
George Challma	Ledamot
Claudia Hamzo	Ledamot

*Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

Tobias Benne	Godkänd revisor
--------------	-----------------

*Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Danderyd Calles Klimp 8.

Fastighetens totala yta uppgår till 1 870 kvm.  
Fastighetens bostadsyta uppgår till 707 kvm.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

### Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan vilken är baserad på förhållanden som är kända för styrelsen.

## Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
10	Lägenheter	707
0	Lokaler	0

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet har förvärvats genom förvärv av dotterbolaget Calles Klimp Fastigheter AB (559004-4144).

## Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har medlemsinsatser inbetalats för 6 st av föreningens totalt 10 st lägenheter. Medlemsinsatser för resterande 4 st lägenheter har inbetalats under perioden januari-april 2024 med totalt 26 780 000 kr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>
	(15 mån)
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	829
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 934
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 934
Sparande per kvm (kr/kvm)	-111
Räntekänslighet (%)	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör under dess första räkenskapsår en förlust vilket inte avviker från den av styrelsen upprättade ekonomiska prognosen.

Enligt styrelsens ekonomiska prognos förväntas avgifterna ha en årlig ökning om 0,4-0,7% per år.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat	Totalt
Ökning av insatskapital	34 605 000			<b>34 605 000</b>
Ökning upplåtelseavgifter		295 000		<b>295 000</b>
Årets resultat			-96 710	<b>-96 710</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 605 000</b>	<b>295 000</b>	<b>-96 710</b>	<b>34 803 290</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-96 710
behandlas så att i ny räkning överföres	-96 710
	<b>-96 710</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-10-04 -2023-12-31 (15 mån)</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	2	12 444 <b>12 444</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftskostnader	3	-32 182
Övriga kostnader	4	-58 481
Personalkostnader	5	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 491 <b>-109 154</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-96 710</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0 <b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-96 710</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-96 710</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-96 710</b>

**Balansräkning** **Not** **2023-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 7 71 403 528  
**71 403 528**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag 8 50 000  
**50 000**

**Summa anläggningstillgångar 71 453 528**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar 10 390 000  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 12 444  
**10 402 444**

*Kassa och bank*

132 614  
**10 535 058**

**SUMMA TILLGÅNGAR 81 988 586**

**Balansräkning** **Not** **2023-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		34 605 000
Uppåtelseavgifter		295 000
		<b>34 900 000</b>

***Fritt eget kapital***

Årets resultat		-96 710
		<b>-96 710</b>

**Summa eget kapital** **34 803 290**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	10	8 437 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 437 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag		7 451 855
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i		31 248 607
Aktuella skatteskulder		20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	27 834
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 748 296</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **81 988 586**

## Kassaflödesanalys

Not 2022-10-04  
-2023-12-31  
(15 mån)

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-96 710
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18 491
Betald skatt	20 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** **-58 219**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-10 402 444
Förändring av kortfristiga skulder	38 728 296

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **28 267 633**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-71 422 019
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-50 000

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-71 472 019**

### Finansieringsverksamheten

Insatser och upplåtelseavgift	34 900 000
Upptagna lån	8 437 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **43 337 000**

**Årets kassaflöde** **132 614**

**Likvida medel vid årets slut** **132 614**



## 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 föreningen 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

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 år
-----------	-----------

#### 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera färdigställandet av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastigheter har FARs uttalande RedU 9 "Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag" tillämpats, dvs. nedskrivning av andelar i koncernföretag motsvarar uppskrivning av byggnader och mark.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Koncernförhållanden**

Föreningen är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-10-04	-2023-12-31
Årsavgifter bostäder	9 496	
El & värme	2 948	
	<b>12 444</b>	

## Not 3 Driftskostnader

	2022-10-04	-2023-12-31
El & värme	1 222	
Städning och renhållning	6 612	
Fastighetskatt/fastighetsavgift	20 000	
Försäkring	4 348	
	<b>32 182</b>	

## Not 4 Övriga kostnader

	2022-10-04	-2023-12-31
Förvaltningsarvode	30 625	
Revisionsarvode	10 000	
Bokslutsarvode & löpande redovisning	10 000	
Bankkostnader	3 766	
Föreningsavgifter	4 090	
	<b>58 481</b>	

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-10-04	-2023-12-31
Värdeöverföring	26 489 242	
Nedskrivningar	-26 489 242	
	<b>0</b>	

## Not 7 Byggnader och mark

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	44 932 777
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 932 777</b>

Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-18 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 491</b>

Ingående uppskrivningar	0
Årets uppskrivningar	26 489 242
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>26 489 242</b>

**Utgående redovisat värde** 71 403 528

## Not 8 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	26 539 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 539 242</b>

Ingående nedskrivningar	0
Årets nedskrivningar	-26 489 242
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-26 489 242</b>

**Utgående redovisat värde** 50 000

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31

Upplupna intäkter årsavgifter aviserade efter balansdagen	12 444
	<b>12 444</b>

## Not 10 Långfristiga skulder

2023-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 437 000
	<b>8 437 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

Revisionsarvode	10 000
Bokslutsarvode & löpande redovisning	10 000
El	1 222
Städning & renhållning	6 612
	<b>27 834</b>

Danderyd ,den dag som framgår av elektronisk underskrift

Dany Hamzo  
Ordförande

George Challma  
Ledamot

Claudia Hamzo  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Tobias Benne  
Godkänd revisor

# 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."

## CLAUDIA HAMZO

Styrelseledamot

Serienummer: 563a19757d588c[...]19b593f5c9b5f

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-29 08:41:27 UTC



## George Challma

Styrelseledamot

Serienummer: f9b3727f3c98cf[...]88a59521ce20a

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-29 09:04:03 UTC



## DANY HAMZO

Styrelseledamot

Serienummer: 092cc41570aa95[...]1f83d8720afa8

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-04-29 19:52:41 UTC



## Claes Tobias Benne

Revisor

Serienummer: ec30bb455b0ecc[...]713a0bd2d1a5a

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-04-30 05:42:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: X6J2K-KZ6QH-G504B-PAU0J-PHKZ5-T84MH

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>