

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Illern 1

769638-4986

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2  |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4-5  |
| Noter                  | 6-8  |
| Underskrifter          | 8    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Illern 1, 769638-4986, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Beslutet att bilda föreningen med de föreslagna stadgarna skedde vid en konstituerande stämma för Bostadsrättsföreningen Illern 1, den 21 februari 2020. Nybildning av föreningen registrerades hos Bolagsverket 10 mars 2020. Efter att stambytet etapp 1 på Illerbacken 5 var avslutad, tog styrelsen kontakt med RESTATE Bjurfors Isaksson Partner AB för att få hjälp med ombildningen. Uppdragsavtal tecknades 15 mars 2021

Vid en extra föreningsstämma, den 8 juli 2021 beslutades om förvärv av fastigheten Illern 1 i Lidingö kommun genom förvärv av aktiebolag innehållande fastigheten Lidingö Illern 1.

Föreningens bank blev SEB, som lämnade ett lån med låga räntevillkor och med ett lånetak om 90 miljoner kronor.

Den 15 oktober 2021 genomfördes ombildningen på SEB:s kontor på Östermalmstorg. Eftersom vi fått fler än 2/3 att teckna bostadsrätt, behövde föreningen endast låna 80 miljoner kronor.

#### **Föreningen ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen grundades 2020-03-10.  
Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-08-30 och nuvarande stadgar

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:  
Georg Zetterberg ordförande  
Curt Larsson ledamot  
Susanne Zetterberg ledamot

#### **Revisor**

Jonas Göransson, JG Revision & Rådgivning AB

Föreningens kontaktperson med BK Kraft AB och PKR Ekonomikonsult AB har varit Georg Zetterberg

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtt av Fredrik Hansen, PKR Ekonomikonsult AB, Solna.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Av totalt 78 lägenheter blev det 55 st. som tecknade före den 15 okt. och ytterligare 2 st. under november månad. Det ger att vi nu har 57 bostadsrätter och 21 hyresgäster. 6 lokaler uthyrda. 30 av 43, p-platser uthyrda per balansdagen 2021-12-31

Inga löner eller styrelsearvoden har utbetalts under perioden.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med föreningens fastighetsförvärv har det uppstått en fordran på säljaren Fastos Fastighet AB, som reglerats i sin helhet den 2 juni 2022.

Stambytet fortgår under 2022.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelser under året: 62 st.

Tillkommande medlemmar: 64 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64 st.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2021     | Belopp i kr<br>2020/2020 |
|-----------------------------------|----------|--------------------------|
| Nettoomsättning                   | 906 867  |                          |
| Resultat efter finansiella poster | -331 667 |                          |
| Soliditet, %                      | 60       |                          |

### Förändringar i eget kapital

|                              | Insatser           | Upplåtelse<br>avgifter | Balanserad<br>vinst | Årets<br>vinst  |
|------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| Betalda insatser 2021        | 120 821 700        |                        |                     |                 |
| Upplåtelseavgifter 2021      |                    | 9 112                  |                     |                 |
| Årets resultat               |                    |                        |                     | -331 667        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>120 821 700</b> | <b>9 112</b>           |                     | <b>-331 667</b> |

### Resultatdisposition

|                                                                      | Belopp i kr |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande: |             |
| Årets resultat                                                       | -331 667    |
| Totalt                                                               | -331 667    |
| Avsättning yttre fond med 2,5 månader                                | 55 999      |
| Balanseras i ny räkning                                              | -387 666    |
| Summa                                                                | -331 667    |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                 | <i>Not</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-03-10-<br/>2020-12-31</i> |
|----------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                    |            | 906 867                           | -                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |            | 906 867                           | -                                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                           |            | -627 617                          | -                                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  |            | -491 323                          | -                                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |            | -1 118 940                        | -                                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |            | -212 073                          | -                                 |
| <b>Finansiella poster</b>                          |            |                                   |                                   |
| Resultat från andelar i koncernföretag             | 2          | -                                 | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |            | -119 594                          | -                                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |            | -119 594                          | -                                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |            | -331 667                          | -                                 |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                       |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |            | -331 667                          | -                                 |
| <b>Skatter</b>                                     |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                              |            | -331 667                          | -                                 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31  | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 189 476 162 | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 189 476 162 | -          |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |             |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 5   | 25 000      | -          |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 25 000      | -          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 189 501 162 | -          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |            |
| Kundfordringar                               |     | 767 417     | -          |
| Övriga fordringar                            |     | 923 914     | -          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 75 275      | -          |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 766 606   | -          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |             |            |
| Kassa och bank                               |     | 10 866 424  | -          |
| Summa kassa och bank                         |     | 10 866 424  | -          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 12 633 030  | -          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 202 134 192 | -          |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2021-12-31  | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|-------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |             |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 120 830 812 | -          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 120 830 812 | -          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |            |
| Årets resultat                               |     | -331 667    | -          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -331 667    | -          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 120 499 145 | -          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 80 000 000  | -          |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 80 000 000  | -          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |            |
| Leverantörsskulder                           |     | 260 431     | -          |
| Övriga skulder                               |     | 5 244       | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 369 372   | -          |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 635 047   | -          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 202 134 192 | -          |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | År     |
|-----------------------------------|--------|
| Materiella anläggningstillgångar: |        |
| -Byggnader                        | 10-100 |

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

|                           | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-03-10-<br>2020-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelning/värdeöverföring | 187 130 000               |                           |
| Nedskrivningar            | -187 130 000              |                           |
| Summa                     | -                         |                           |

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftskostnader

|                       | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-03-10-<br>2020-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning           | 273 931                   |                           |
| El                    | 58 818                    |                           |
| Vatten och avlopp     | 3 418                     |                           |
| Hiss                  | 15 679                    |                           |
| Sophämtning           | 10 233                    |                           |
| Städning              | 10 876                    |                           |
| Fastighetsskötsel     | 9 750                     |                           |
| Kabel-TV och Bredband | 10 540                    |                           |
| Snöröjning            | 625                       |                           |
| Fastighetsförsäkring  | 18 373                    |                           |
|                       | <b>412 243</b>            |                           |

#### Reparationer och underhåll

|                   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-03-10-<br>2020-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Reparation</b> |                           |                           |
| Vatten och avlopp | 78 943                    |                           |
| Värme             | 25 075                    |                           |
| Hissar            | 6 264                     |                           |
| Huskropp          | 31 467                    |                           |
|                   | <b>141 749</b>            |                           |

#### Administrativa kostnader

|                     | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-03-10-<br>2020-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvode     | 30 000                    |                           |
| Kameral förvaltning | 16 797                    |                           |
| Bankkostnader       | 63                        |                           |
| Övriga kostnader    | 26 765                    |                           |
|                     | <b>73 625</b>             |                           |

### Not 4 Byggnader och mark

|                                         | 2021-12-31         | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------|--------------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |            |
| -Nyanskaffningar                        | 106 232 192        |            |
|                                         | <b>106 232 192</b> |            |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |            |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -491 323           |            |
|                                         | <b>-491 323</b>    |            |
| Mark                                    | 83 735 293         |            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>189 476 162</b> |            |

## Not 5 Andelar i koncernföretag

|                                  | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: |            |            |
| -Tillkommande tillgångar         | 25 000     |            |
| Redovisat värde vid årets slut   | 25 000     |            |

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|                               | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Ställda pantar och säkerheter | 80 000 000 | Inga       |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

|                            | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| SEB 46204182, ränta 1,50%  | 20 000 000 |            |
| SEB 46204174, ränta 0,60 % | 20 000 000 |            |
| SEB 46204166, ränta 0,35 % | 40 000 000 |            |
|                            | 80 000 000 |            |

## Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektroniska signaturer

Georg Zetterberg  
Styrelseordförande

Curt Larsson  
Ledamot

Eva Susanne Zetterberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning 2021 V.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

JONAS GÖRANSSON

**ÄRENDEREFERENS**

1375284

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Digitalt signerad av: Eva Susanne Zetterberg  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-06-03 13:08:03 +02:00

Digitalt signerad av: Carl Georg Zetterberg  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-06-03 13:25:05 +02:00

Digitalt signerad av: CURT LARSSON  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-06-03 13:45:25 +02:00

Digitalt signerad av: JONAS ALLAN GÖRANSSON  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Signeringstid: 2022-06-03 14:02:32 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i  
Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av  
signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs  
(Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk  
e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>