

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Pine Hill 1
769641-0229

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pine Hill 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande som permanent- och, eller fritidsboende utan begränsning till tiden. Mark kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-21. Stadgarna registrerades 2022-03-21. Föreningen beskattas som ett äkta bostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen är inte en del av en samfällighet.

Någon aktuell underhållningsplan finns ej.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har upplåtit 20 st färdigställda lägenheter med bostadsrätt varav tre lägenheter överlåtits under året. Ytterligare 2 st lägenheter är upplåtna men ännu ej uppförda. Föreningen har 30 medlemmar.

Årsavgiften höjdes den 1 maj 2024 med 16%

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022 (10 mån)
Nettoomsättning	715	0	0
Resultat efter finansiella poster	-248	0	0
Soliditet (%)	76	40	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	595	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 424	25 418	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 424	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	94	0	0
Räntekänslighet (%)	16	4	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	160	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	0
Balansomslutning	61 350	62 736	77 840
Skuldränta (%)	4	0	0

Energikostnad per kvm (kr/kvm): Varje bostadsrätt betalar separat.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 488 000	1	145	22 488 146
Ökning av insatskapital	21 472 000			21 472 000
Disposition av föregående års resultat:		145	-145	0
Årets resultat			-247 501	-247 501
Belopp vid årets utgång	43 960 000	146	-247 501	43 712 645

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	146
årets förlust	-247 501
	-247 355
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	62 500
i ny räkning överföres	-309 855
	-247 355

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		715 052	0
Övriga rörelseintäkter		183 700	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		898 752	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-318 700	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-365 000	0
Summa rörelsekostnader		-683 700	0
Rörelseresultat		215 052	0
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	13 318 364
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	145
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-13 318 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 553	0
Summa finansiella poster		-462 553	145
Resultat efter finansiella poster		-247 501	145
Resultat före skatt		-247 501	145
Årets resultat		-247 501	145

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	55 186 390	52 732 490
Summa materiella anläggningstillgångar		55 186 390	52 732 490
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		55 186 390	52 757 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 352	0
Övriga fordringar		1 384 220	8 096 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 676	84 416
Summa kortfristiga fordringar		1 456 248	8 180 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 711 678	1 797 726
Summa kassa och bank		1 711 678	1 797 726
Summa omsättningstillgångar		3 167 926	9 978 363
SUMMA TILLGÅNGAR		58 354 316	62 735 853

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 960 000

22 488 000

Summa bundet eget kapital

43 960 000

22 488 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

146

0

Årets resultat

-247 501

145

Summa fritt eget kapital

-247 355

145

Summa eget kapital

43 712 645

22 488 145

Långfristiga skulder

Övriga skulder

0

6 000 000

Summa långfristiga skulder

0

6 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 610 151

1 383 313

Skatteskulder

11 050

11 050

Övriga skulder

10 530 000

30 501 929

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 490 470

2 351 416

Summa kortfristiga skulder

14 641 671

34 247 708

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 354 316

62 735 853

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		215 052	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 000	0
Erhållen ränta		0	145
Erlagd ränta		-462 553	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		117 499	145
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 352	0
Förändring av kortfristiga fordringar		823 642	3 924 773
Förändring av leverantörsskulder		226 838	1 383 313
Förändring av kortfristiga skulder		0	-6 263 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 138 627	-955 445
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 818 900	-13 625 498
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	6 840 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-25 000	13 318 364
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 843 900	6 532 866
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-6 000 000	0
Amortering av lån		-19 844 775	-32 553 939
Medlemsinsatser		21 472 000	22 488 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 376 775	-10 065 939
Årets kassaflöde		-86 048	-4 488 518
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 797 726	6 286 244
Likvida medel vid årets slut		1 711 678	1 797 726

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. Årsredovisningen är upprättad med stöd av BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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 1 ggas 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.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 732 490	26 736 417
Inköp	2 818 900	10 050 498
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 840 000
Omklassificeringar	0	22 785 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 551 390	52 732 490
Årets avskrivningar	-365 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 000	0
Utgående redovisat värde	55 186 390	52 732 490

Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 343 364	32 553 939
Inköp aktier	0	25 000
Försäljning aktier	-32 553 939	-25 000
Omklassificeringar	19 210 575	-19 210 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 343 364
Ingående nedskrivningar	-13 318 364	0
Återförda nedskrivningar	13 318 364	0
Årets nedskrivningar	0	-13 318 364
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-13 318 364
Utgående redovisat värde	0	25 000

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens slutfinansiering placerades och utbetalades i början av juni

Stockholm 2025-

Jonas Brandt
Ordförande

Lukas Anderson Löfquist

Berfin Kass Ibrahim

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pine Hill 1
Org.nr. 769641-0229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pine Hill 1 för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pine Hill 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Kaijser

Auktoriserad 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."

Jonas Åkeson Brandt

Styrelseledamot

Serienummer: bdec20e1ba934[...]75d8dce471f06

IP: 78.70.xxx.xxx

2025-06-16 07:24:13 UTC



Berfin Ekmen Kass Ibrahim

Styrelseledamot

Serienummer: 430e37b74f9e12[...]43ae50cd94c4c

IP: 79.136.xxx.xxx

2025-06-16 17:36:30 UTC



HANS LUKAS T ANDERSON LÖFQUIST

Styrelseledamot

Serienummer: 2d06fe7c13bf1f[...]61da6ed2e9043

IP: 185.117.xxx.xxx

2025-06-17 09:36:11 UTC



Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Serienummer: e53849c1823134[...]d2c15d054a135

IP: 78.70.xxx.xxx

2025-06-17 09:46:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.