

Brf Haga Norra 7B
Org nr 769640-2143

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-09-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Simon Brand	Ordförande	2025	Avgått
Aryan Younespoor	Ordförande	2024	
Manal Aminson	Ledamot	2025	Avgått
Wiliam Yücel	Ledamot	2025	
Ted Federmann	Ledamot	2025	
Joel Warrén	Ledamot	2024	
Delvin Yousefi	Ledamot	2024	
Jacob Molin	Suppleant	2024	
Joan Mutoni	Suppleant	2024	

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-08-12.
Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Parameter Revision AB med Josef Bergerheim, Auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (totalt 105 000 kr för 2023) i arvode till styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till 3D-fastigheten Solna Hagalund 2:15 byggd ovanpå Solna Hagalund 2:11. Fastigheten är en s.k. 3D-fastighet och innehas med äganderätt.
På fastigheten finns ett flerfamiljshus fördelat på två trapphus med adresserna Almagatan 10 och Sylvangatan 21. Den totala boytan uppgår till ca 3 876 kvm och fördelas på 70 lägenheter. Under räkenskapsåret har 34 bostadsrätter överlåtits. I huset finns gemensamma ytor: workspace, tvättstuga, gym, spa och takterrass. Egen parkering saknas.
Byggnaden har värdeår 2022. Bostadslägenheterna är från värdeåret befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Stockholm. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavarna ska själva teckna hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg. Under 2024 har föreningen bytt försäkringsgivare till Trygg Hansa.

Föreningens fastighet har del i Haga Norra kv 6 & 7 Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Solna Hagalund GA:11 avseende innergård, glasportik/bullerskärm och gemensamma utrymmen och Solna Hagalund GA:12 avseende dagvattensystem, där Brf Haga Norra 7B är delaktig.
Föreningens fastighet har även del i Hagalund Sopsug Samfällighet som förvaltar Solna Hagalund GA:13 och GA:14 avseende sopsugen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.
Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat om att höja månadsavgifterna med 4% inför 2024.
Styrelsen har sett över alla existerande avtal som föreningen har med leverantörer och omförhandlat majoriteten av dessa.
Utöver det har föreningen inte tagit några större beslut av ekonomisk karaktär under räkenskapsår 2023. Inget större underhåll är planerat de närmaste åren.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 869 635	0
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 583 883	0
Soliditet	%	83	9
Likviditet	%	79	9
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	944	
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	974	
Skuldsättning per kvm	kr	13 965	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	13 965	
Energikostnad per kvm	kr	151	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,8	
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,3	
Sparande per kvm	kr	56	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,57	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.
Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	8 747 000			
Tillkommande insatser	254 653 000			
Reservering till yttre fond		0	0	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			0	
Årets resultat		—	—	-1 538 883
Belopp vid årets utgång	263 400 000	0	0	-1 538 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-1 583 883
	-1 583 883

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	155 040
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-1 738 923
	-1 583 883

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 583 883
Dispositioner	-155 040

Årets resultat efter dispositioner	-1 738 923
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	155 040
---	---------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 869 635	0
Övriga rörelseintäkter		18 300	0
Summa rörelseintäkter		2 887 935	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 241 275	0
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	5	-232 895	0
Arvoden och personalkostnader	6	-137 991	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 820 924	0
Summa rörelsekostnader		-3 433 085	0
Rörelseresultat		-545 150	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	210 118	0
Räntekostnader		-1 248 851	0
Summa finansiella poster		-1 038 733	0
Resultat efter finansiella poster		-1 583 883	0
Årets resultat		-1 583 883	0
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 583 883	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-155 040	0
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 738 923	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	315 793 076	92 773 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 849 378
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>315 793 076</i>	<i>94 623 050</i>
Summa anläggningstillgångar		315 793 076	94 623 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 980	0
Övriga fordringar	10	318 575	800 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 110	0
Klientmedel i SHB		1 037 604	200 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 521 269</i>	<i>1 000 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 250	7 746 296
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 250</i>	<i>7 746 296</i>
Summa omsättningstillgångar		1 522 519	8 746 296
Summa tillgångar		317 315 595	103 369 346

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

263 400 000

8 747 000

Summa bundet eget kapital

263 400 000

8 747 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-1 583 883

0

Summa fritt eget kapital

-1 583 883

0

Summa eget kapital

261 816 117

8 747 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

40 392 756

0

Summa långfristiga skulder

40 392 756

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

13 735 580

0

Leverantörsskulder

181 558

0

Skatteskulder

505 829

743 904

Övriga skulder

13

2 684

93 878 442

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

681 071

0

Summa kortfristiga skulder

15 106 722

94 622 346

Summa eget kapital och skulder

317 315 595

103 369 346

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -545 151

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar

1 820 924

Erhållen ränta

210 118

Erlagd ränta

-1 248 851

237 040

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

545 338

Ökning/minskning leverantörsskulder

181 558

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-882 519

Kassaflöde från den löpande verksamheten

81 417

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-223 219 953

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-223 219 953

Finansieringsverksamheten

Inbetalda Insatser

254 653 000

Amortering av skuld

-38 421 907

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

216 231 093

Årets kassaflöde

-6 907 443

Likvida medel vid årets början

7 946 296

Likvida medel vid årets slut

1 038 854

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2023 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det kan därmed finnas brister i jämförbarheten mellan åren.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år t.o.m. år 2122

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 har föreningen tecknat kollektivt bredbands- och TV-avtal till ett pris om 153 kr/månad och lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 660 840	0
Vattenavgifter (varmvatten)	29 852	0
Elavgifter (hushållsel)	83 319	0
Övriga intäkter	72 916	0
Brutto	3 846 927	0
Hyresförluster vakanser bostäder	-977 292	0
Summa nettoomsättning	<u>2 869 635</u>	<u>0</u>

I årsavgiften ingår värme, kallvatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	206 082	0
Reparationer, löpande underhåll	147 286	0
Elavgifter	230 077	0
Uppvärmning	334 779	0
Vatten och avlopp	22 225	0
Renhållning	71 576	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	202 877	0
Kabel-TV/Internet	18 786	0
Övriga fastighetskostnader	7 587	0
Summa driftskostnader	<u>1 241 275</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kommunikation	830	0
Revision*	52 062	0
Föreningsmöten	405	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 000	0
Övriga förvaltningskostnader	87 663	0
Övriga externa tjänster	35 935	0
Summa övriga externa kostnader	232 895	0

* 25 562 kr avser revisionen för år 2022 samt 26 500 kr avser upplupen kostnad avseende revisionen för år 2023.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	105 000	0
Sociala kostnader	32 991	0
Summa arvoden, personalkostnader	137 991	0

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 871	0
Övriga ränteintäkter (ränteersättning HNP)	196 247	0
Summa finansiella intäkter	210 118	0

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Inköp/Aktiveringar	182 092 423	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 092 423	0
Årets avskrivningar	-1 820 924	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 820 924	0
Utgående planenligt värde	<u>180 271 499</u>	<u>0</u>
 Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	 92 773 672	 0
Inköp mark	42 747 905	0
Övertaget fastighetsvärde vid fusion	0	5 205 259
Fusionsvärde	0	87 568 413
Utgående planenligt värde	135 521 577	92 773 672
 Utgående planenligt värde byggnader och mark	 <u>315 793 076</u>	 <u>92 773 672</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 000 000	0
Taxeringsvärde mark	77 000 000	0
	207 000 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	207 000 000	0
	207 000 000	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 849 378	0
- Inköp	0	1 849 378
- Omklassificeringar Byggnad	-1 849 378	0
Utgående anskaffningsvärden	0	1 849 378
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>1 849 378</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fordran entreprenör	229 003	0
Övriga fordringar	89 572	800 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>318 575</u>	<u>800 000</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,66	2024-06-30	13 532 084
Stadshypotek	4,45	2025-06-30	13 532 084
Stadshypotek	4,24	2026-06-30	13 532 084
Stadshypotek	4,10	2027-06-30	13 532 084
Summa skulder till kreditinstitut			54 128 336
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-271 328
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 464 252
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			40 392 756
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			52 771 696

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	54 264 000	0
Summa ställda säkerheter	54 264 000	0

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Reverslån	0	92 550 243
Upplupen ränta på reverslån	0	1 328 199
Skulder till MBF	2 684	0
Summa övriga kortfristiga skulder	2 684	93 878 442

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Aryan Younespoor
Ordförande

Joel Warrén

Wiliam Yücel

Ted Federmann

Delvin Yousefi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor