

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Haga Palett Terra

769639-4621

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haga Palett Terra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-11.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-02-16

Kostnadskalkyl intygsgiven 2021-02-03

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth	Ordförande
Björn Isaksson	Styrelseledamot
Andreas Sundberg	Styrelseledamot till 2022-10-06
Viktoria Banffy	Styrelseledamot från 2022-10-07 - 2023-02-15
Viveka Westerlund	Styrelseledamot från 2023-02-16

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB

Fastigheten

Förvärv av fastigheten Solna Tomtebod 11 (tidigare Solna Tomtebod 2) har skett genom att förvärva samtliga aktier i ett av Nordr Sverige ABs helägda aktiebolag Eburnea fastighet 1 AB. Fastigheten har därefter överlåtits till föreningen via en sk verksamhetsöverlåtelse.

Två flerbostadshus med fyra trapphus bestående av 119 bostadslägenheter och två uthyrningslokaler uppförs på fastigheten. Föreningen kommer via en gemensamhetsanläggning ha tillgång till 42 parkeringsplatser varav 5 elbilsplatser i ett underliggande garage som delas med grannföreningen.

Fastigheten omfattar totalt 7 316 m² BOA (Bostadsarea) och 138 m² LOA (Lokalarea).

Föreningens fastighet kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar Tomteboda GA:1 (gård) och Tomteboda GA:2 (garage) med grannföreningarnas fastigheter Solna Tomteboda 12, 13 och 14.

Fastigheten har servitut avseende tunnelbana och fjärrvärmeledning. Vidare kommer fler servitut att upprättas gällande elnätsstation, parkering, dagvatten och grundläggning samt utanpåliggande balkonger.

Underhåll

För fastigheten kommer en långsiktig underhållsplan upprättas.

Avtal

Föreningen har ett tecknat avtal med DNB Bank avseende byggnadskreditiv och

slutfinansiering efter färdigställande av byggnationen planeras ske via Handelsbanken (tidigare uppgivet Nordea är ändrat).

Totalentreprenadavtal tecknades med Nordr Sverige AB 2021-12-09.

Vid verksamhetsårets utgång fanns bindande förhandavtal för 108 lägenheter.

Försäkring

Föreningens fastighet omfattas av Nordr Sverige ABs företagsförsäkring före och under byggtiden. Föreningen kommer ha tecknat en fullvärdesförsäkring avseende fastighetsförsäkringen from tillträdet. Styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår. Garaget kommer omfattas av en egen tecknad försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång tre medlemmar från styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Svåra markförhållanden har gjort att markarbeten tagit längre tid än beräknat och tillträde för trapphus ett har flyttats fram en månad och tillträde för trapphus två två månader. För trapphus tre och fyra har tidplan ej behövt revideras.

Föreningens fastighetsbeteckning har ändrats från Solna Tomteboda 2 till Solna Tomteboda 11.

Nodr har lämnat en räntegaranti till föreningen där Nordr garanterar föreningen en räntekostnad motsvarande räntenivån 3,25% på föreningens lån. Garantin gäller från första inflyttningen till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	0	0
Balansomslutning	502 605	346 175
Soliditet (%)	0,0	0,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

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



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-11 -2021-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	295 785 575	321 403 914
Pågående nyanläggningar	3	181 100 000	15 000 000
		476 885 575	336 403 914
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	0	50 000
		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		476 885 575	336 453 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		4 900 000	0
Fordringar på Nordr Sverige AB		16 421 522	1 092 958
		21 321 522	1 092 958
<i>Kassa och bank</i>		4 397 764	8 627 911
Summa omsättningstillgångar		25 719 286	9 720 869
SUMMA TILLGÅNGAR		502 604 861	346 174 783
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	261 337 772	84 226 897
Summa långfristiga skulder		261 337 772	84 226 897
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		502 522	0
Övriga skulder	6	237 856 380	261 824 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	2 908 187	123 167
Summa kortfristiga skulder		241 267 089	261 947 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		502 604 861	346 174 783

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 bolaget 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:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	321 403 914	321 403 914
Omklassificeringar	-25 618 339	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 785 575	321 403 914
Utgående redovisat värde	295 785 575	321 403 914
Bokfört värde mark	295 785 575	321 403 914
	295 785 575	321 403 914

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000 000	0
Inköp	166 100 000	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 100 000	15 000 000
Utgående redovisat värde	181 100 000	15 000 000

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	50 000
Försäljningar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 5 Byggnadskreditiv

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv hos DnB	261 337 772	84 226 897
	261 337 772	84 226 897

Not 6 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott från kunder	10 800 000	9 100 000
Skuld till Nordr Sverige AB	0	252 724 719
Skuld till Eneby Backar Bertil Holding AB	24 185 571	0
Skuld till Eburnea Holding AB	202 870 809	0
	237 856 380	261 824 719

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta intern revers Eneby Backar Holding AB	256 609	14 780
Ränta intern revers Eburnea Holding AB	2 651 549	108 387
	2 908 158	123 167

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv hos DnB	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Solna, 2023-02-15



Maria Wideroth
Ordförande



Björn Isaksson



Viveka Westerlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-15



Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Haga Palett Terra, org.nr. 769639-4621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga Palett Terra för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haga Palett Terra för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Uppsala, 2023-02-15



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor