

Årsredovisning
för
Brf Haga Norra 7B

769640-2143

Räkenskapsåret

2021-07-27 – 2022-12-31

Styrelsen för Brf Haga Norra 7B får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021–07–27 – 2022–12–31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden. Upplåtelsen kan även avse del av gårdsyta. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap i Bostadsrättslagen.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen har den 29 mars 2022 förvärvat samtliga andelar i Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening, lagfaren ägare till 3D-fastigheten Solna Hagalund 2:15 byggd ovanpå Solna Hagalund 2:11.

Fastigheten har därefter övergått till bostadsrättsföreningen då den ekonomiska föreningen absorberats i bostadsrättsföreningen vid den fusion som genomfördes 27 juli 2022.

På fastigheten uppförs 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.

I huset finns tillgång till gemensamma ytor; workspace, tvättstuga, gym, spa och takterrass.

Egen parkering saknas.

Byggnaden har fastighetsdeklarerats som färdigställd per årskiftet 2022-12-31 och värdeåret beräknas fastställas till 2022 när Skatteverket lämnar slutligt besked på fastighetsdeklarationen.

Bostadsrättsföreningen är från värdeåret befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Vid årets slut var 26 upplåtelseavtal tecknade. Under året har 0 bostadsrätter överlåtit.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Stockholm. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavarna ska själva teckna hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna Solna Hagalund GA:10 avseende innergård, glasportik/bullerskärm och gemensamma utrymmen, samt Solna Hagalund GA:12 avseende dagvattensystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har förvärvat fastigheten Solna Hagalund 2:15 genom fusion där Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening absorberats i bostadsrättsföreningen. Genom fusionen har bostadsrättsföreningen övertagit den ekonomiska föreningens rättigheter och skyldigheter.

Vid extrastämma den 4 april 2022 utsågs Deloitte AB, med Peter Ekberg som huvudansvarig revisor, att utföra granskning av den fusionsplan som ingåtts mellan bostadsrättsföreningen och Stora Frösunda kv 7B Ekonomisk förening.

Slutbesiktning av föreningens entreprenad har skett under december 2022.

Upplåtelse av bostadsrätter påbörjades i september 2022 och har fortsatt under 2023. Den sista bostadsrätten uppläts under tredje kvartalet 2023.

Entreprenören har ansvarat för och bekostat all sedvanlig drift och löpande underhåll av fastigheten inklusive administrationen av bostadsrättsföreningen fram till och med 2022-12-31. Entreprenören har fram till och med 2022-12-31 också haft rätt att tillgodogöra sig föreningens samtliga intäkter.

Föreningens fastighetslån enligt ekonomisk plan betalades ut 2023-06-26. Avräkningsdag då föreningen slutligen tog över ansvaret för förvaltningen och dess ekonomiska ställning ska vara i enlighet med föreningens ekonomiska plan, har bestämts till 2023-06-30.

För perioden 2023-01-01 2023-06-30 har det gjorts en kontroll av föreningens ekonomiska ställning jämfört med hur den ska se ut enligt föreningens ekonomiska plan. Föreningen och entreprenören har kommit överens om att hantera kostnader, intäkter m.m. i föreningen på ett sätt som ger att föreningens likviditet minst motsvarar antaganden i föreningens ekonomiska plan för perioden.

Per avräkningsdagen ska föreningens fastighet och dess finansiering se ut som nedan enligt den ekonomiska planen:

Beräknad anskaffningskostnad fastigheten	317 614 000 kr
Likviditet i föreningen	50 000 kr

Finansiering

Föreningens beräknade fastighetslån	54 264 000 kr
Insatser från medlemmar	263 400 000 kr

Eftersom föreningen inte har haft någon likviditet för att bekosta byggnationen innan samtliga medlemmar tillträtt och betalat sina insatser samt att föreningen har kunnat ta upp sitt slutliga fastighetslån så har entreprenören bekostat och finansierat byggnationen fram till och med avräkningsdagen. Därav bokförs löpande kostnader för uppförande av byggnaden inte av föreningen förrän föreningen erhållit faktura för hela byggnationen.

Per avräkningsdagen ska föreningens startbalansräkning se ut som ovan. Det som anges som föreningens likviditet kommer dock att bestå av diverse mindre omsättningstillgångar och kortfristiga skulder som sammantaget ska uppgå till minst 50 000 kr.

Långfristiga fastighetslån

I juni 2023 har föreningen upptagit lån hos Stadshypotek på totalt

54 264 000 kr med fastigheten som säkerhet.

Lånen har fördelats enligt nedan avseende räntebindingstider och räntor:

<u>Lån</u>	<u>räntebindingstid</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Amortering</u>
13 566 000 kr	1 år	4,66 %	16 958 kr/kvartal
13 566 000 kr	2 år	4,45%	16 958 kr/kvartal
13 566 000 kr	3 år	4,24%	16 958 kr/kvartal
<u>13 566 000 kr</u>	<u>4 år</u>	<u>4,10%</u>	<u>16 958 kr/kvartal</u>

Det är avtalat med utvecklaren (HNP) att denne ersätter föreningen med skillnaden i räntekostnad mellan faktisk erhållen ränta på de fyra lånen (i genomsnitt) och den i den ekonomiska planen angivna räntan. Kompensationen kommer att gälla under 1,5 år räknat från när lånen lades upp, dvs till slutet av december 2024.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan konstituerande föreningsstämma 2 juli 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fredrik Brehmer	Ordförande	2023
Johanna Lennmyr	Ledamot	2023
Gustaf Åkesson	Ledamot	2023

Styrelsen har sedan konstituerande föreningsstämma den 2 juli 2021 hållit 9 protokollförda styrelsemöten, samt två konstituerande.

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

Föreningen har inte erlagt något arvode till styrelsen.

Revisor

Ole Deurell Auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 augusti 2022.

Föreningens ekonomi

Föreningens första ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 9 augusti 2022. Ny ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 7 november 2022.

Anskaffningskostnaden för fastighet och entreprenad m.m beräknas enligt ekonomisk plan till 317 664 000 kr, vilket beräknas finansieras med medlemsinsatser om 263 400 000 kr samt fastighetslån om 54 264 000 kr.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22
	(18 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	0
Soliditet (%)	8,5
Kassalikviditet (%)	9,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Tecknade avtal under året	Årets resultat	Totalt
Avtalade insatser+ förhandsavtal	8 747 000		8 747 000
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	8 747 000	0	8 747 000

RESULTATDISPOSITION

Föreningens intäkter och kostnader har inte genererat något resultat, därmed finns inga medel att disponera.

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

Resultaträkning

Not

2021-07-27
-2022-12-31
(18 mån)

	0
Rörelseresultat	0
Resultat efter finansiella poster	0
Resultat före skatt	0

Balansräkning **Not** **2022-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	92 773 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	1 849 378
		94 623 050

Summa anläggningstillgångar **94 623 050**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		800 000
		800 000

Kassa och bank 7 946 296

Summa omsättningstillgångar **8 746 296**

SUMMA TILLGÅNGAR **103 369 346**

Balansräkning	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		8 747 000
		8 747 000
Summa eget kapital		8 747 000
Kortfristiga skulder		
Aktuella skatteskulder		743 904
Övriga skulder	4	93 878 442
Summa kortfristiga skulder		94 622 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 369 346

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar kommer att redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens byggnad har ännu inte färdigställts. Avskrivning beräknas påbörjas under år 2023.

Komponentindelning

Fastighetens anskaffningsvärde kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Fastighetens komponenter kommer att skrivas av linjärt över nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31
Övertaget fastighetsvärde vid fusion	5 205 259
Fusionsvärde	87 568 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 773 672
Utgående redovisat värde	92 773 672

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
2022-12-31

Inköp	1 849 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 849 378
Utgående redovisat värde	1 849 378

Not 4 Övriga skulder

2022-12-31

Reverslån	92 550 243
Upplupen ränta på reverslån	1 328 199
	93 878 442

Not 5 Ställda säkerheter

2022-12-31

Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag

Fastighetsinteckning	0
	0

Stockholm 2023-

Fredrik Brehmer
Ordförande

Johanna Lennmyr

Gustaf Åkesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.09.2023 15:19

SENT BY OWNER:
Josef Bergerheim · 13.09.2023 13:17

DOCUMENT ID:
S1lxB5My1T

ENVELOPE ID:
r1eHqGkk6-S1lxB5My1T

DOCUMENT NAME:
ÅR BRF 7B 2022-12-31.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Fredrik Brehmer fredrik.brehmer@gmail.com	Signed Authenticated	13.09.2023 13:47 13.09.2023 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/22) IP: 82.196.111.149
2. Johanna Karin Lennmyr johanna.lennmyr@live.se	Signed Authenticated	13.09.2023 14:04 13.09.2023 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/02) IP: 94.255.243.31
3. GUSTAF ÅKESSON gustaf@gajuridik.se	Signed Authenticated	13.09.2023 15:10 13.09.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/14) IP: 83.191.111.23
4. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	13.09.2023 15:19 13.09.2023 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 188.126.79.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed