

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-04-21.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Stockholm Vandenberg 10 & 11. Fastigheten har andelar i gemensamhetsanläggningarna Stockholm Vandenberg GA:1-4. GA:1 förvaltar trapphus, kommunikationsytor som t ex hissar i gemensamt trapphus och ledningar med tillhörande schakt mm. GA:2 förvaltar garageinfart, köryta, ramp och port. GA:3 förvaltar soprum och undercentral mm. GA:4 förvaltar varuhiss och kommunikationsytor.

Inflyttning har påbörjas under vintern 2023.

Fastigheten består av ca 251 lägenheter, total BOA c:a 17 451 m² varav 6 lägenheter avsedda för förskoleverksamhet och 8 lägenheter till LSS-boende.

Föreningen disponerar 123 parkeringsplatser i garage.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2026.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda förskott.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Toni Lahdo, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29 samt en extra föreningsstämma 2023-06-07.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Företagets säte är Stockholm.

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0
Res. efter finansiella poster	0	0	0
Soliditet (%)	33,7	0,2	0,3
Årsavgift per m2	0,00	0	0
Årsavg andel tot rörelseint (%)	0,00	0	0
Skuldsättning per m2 - 1	0	0	0
Skuldsättning per m2 - 2	0	0	0
Sparande per m2	0	0	0
Räntekänslighet %	0	0	0
Energikostnad per m2	0	0	0

*Definitioner av nyckeltal

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	122
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	122

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 525 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	396 820 000	0			
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	398 345 000	0	0	0	0

Resultatdisposition

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	0	0
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		<hr/> 0	<hr/> 0

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>908 338 750</u>	<u>730 998 750</u>
		908 338 750	730 998 750
Summa anläggningstillgångar		908 338 750	730 998 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		263 143 360	50 000
Övriga fordringar	5	<u>3 126 760</u>	<u>1 920 859</u>
		266 270 120	1 970 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>7 814 389</u>	<u>6 216 257</u>
Summa kassa och bank		7 814 389	6 216 257
Summa omsättningstillgångar		274 084 509	8 187 116
SUMMA TILLGÅNGAR		1 182 423 259	739 185 866

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		<u>398 345 000</u>	<u>1 525 000</u>
		398 345 000	1 525 000
Summa eget kapital		<u>398 345 000</u>	<u>1 525 000</u>
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	<u>454 000 000</u>	<u>586 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>454 000 000</u>	<u>586 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	296 000 000	0
Förskott från kunder		4 514 500	4 825 000
Leverantörsskulder		28 094	21 375
Skulder till koncernföretag		27 349 203	145 009 203
Aktuell skatteskuld		2 063 132	1 805 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>123 330</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>330 078 259</u>	<u>151 660 866</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 182 423 259	739 185 866

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Betald fastighetsskatt		257 844	1 805 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 257 844	<hr/> 1 805 288
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-263 093 360	400 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 205 901	-506 009
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-303 781	3 826 875
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-117 536 670	-185 163 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -381 881 868	<hr/> -179 637 546
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-177 340 000	-242 845 847
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -177 340 000	<hr/> -242 845 847
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		396 820 000	150 000
Upptagna långfristiga lån		164 000 000	428 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 560 820 000	<hr/> 428 150 000
Förändring av likvida medel		1 598 132	5 666 607
Likvida medel vid årets början		6 216 257	549 650
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 7 814 389	<hr/> 6 216 257

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen.		
Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen.		

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	730 998 750	0
	Inköp	177 340 000	730 998 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	908 338 750	730 998 750
	Utgående redovisat värde	908 338 750	730 998 750
Not 5	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Entreprenör	2 198 198 187	1 037 086
	Skattekonto	928 573	883 772
		2 199 126 760	1 920 858
Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 1 år	296 000 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	454 000 000	586 000 000
		750 000 000	586 000 000
	Byggnadskreditiv Danske bank 32543227, 32617603, 32705049, 32811310, 32821308		
	Rörlig referensränta 5,368%		
Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Månadsavgifter	123 330	0
		123 330	0
Övriga noter			
Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	252 362 500	252 362 500

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Toni Lahdo
Styrelseledamot
Ordförande

Henrietta Ludwig
Styrelseledamot

Hans Svedberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.