

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-07-06. 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 fastigheten Sollentuna Svarven 1. Fastigheten består av 86 lägenheter, total BOA c:a 4 393 m2. Föreningen disponerar 39 parkeringsplatser i garage. Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret. Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2025. GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 307 800 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på 2 549 Tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna. De avgiftshöjningar som är genomförda är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2024-05-23:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-23:

Thomas Åkesson, ledamot, ordförande

Eva Johansson, ledamot, kassör

Emma Nolin, ledamot

Serafettin Pek vald ledamot som avgick efter kort tid

Suppleant har varit Martilda Andersson

Revisor: Ernst & Young AB - Uppsala

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit

10 protokollförda sammanträden.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter höjdes under året med 12%.

Medlemsavgifter för 2025 kommer att höjas med 9% från 2025-01-01.

Föreningens säte är Sollentuna.

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 508 427	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-3 839 132	0	0	0
Soliditet (%)	78,76	78,0	4,4	0,7
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	728	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	11 398	11 456	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 412	14 485	0	0
Sparande (kr/kvm)	67	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	193	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 4 393 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5 555 kvadratmeter.

- 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	52
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	83
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	125

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	177 800 000	66 770 000	0	0	0
Årets förlust					-3 839 132
Belopp vid årets utgång	177 800 000	66 770 000	0	0	-3 839 132

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
årets förlust

-3 839 132

-3 839 132

Styrelsen föreslår att
till fond för yttre underhåll avsätts
i ny räkning överföres

131 790

-3 970 922

-3 839 132

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>4 508 427</u>	<u>0</u>
		4 508 427	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 829 617	0
Övriga externa kostnader	3	-63 880	0
Personalkostnader	4	-75 303	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 202 928</u>	<u>0</u>
		-6 171 728	0
Rörelseresultat		-1 663 301	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-483	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 175 348</u>	<u>0</u>
		-2 175 831	0
Resultat efter finansiella poster		-3 839 132	0
Årets resultat		<u>-3 839 132</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	303 649 072	307 852 000
		303 649 072	307 852 000

Summa anläggningstillgångar		303 649 072	307 852 000
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 766	6 996
Övriga fordringar	6	154 624	-843 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 254	0
		206 644	-836 829

Kassa och bank

Kassa och bank		1 786 260	5 398 501
Summa kassa och bank		1 786 260	5 398 501

Summa omsättningstillgångar		1 992 904	4 561 672
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		305 641 976	312 413 672
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

244 570 000	244 570 000
131 790	0
244 701 790	244 570 000

-131 790	0
-3 839 132	0
-3 970 922	0

240 730 868	244 570 000
-------------	-------------

8

63 312 000	63 632 000
63 312 000	63 632 000

9

10

798 667	13 688
0	3 292 982
291 866	387 296
25 925	27 958
482 650	489 748
1 599 108	4 211 672

305 641 976

312 413 672

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-1 663 301	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 202 928	0
Erhållen ränta m.m.		-483	0
Erlagd ränta		-2 175 348	0
Betald fastighetsskatt		-95 430	259 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		268 366	259 296
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 230	7 195 004
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 044 703	1 660 339
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		784 979	-944 437
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-3 302 113	-353 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 292 241	7 816 583
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-121 093 465
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	869 307
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-120 224 158
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	235 884 000
Amortering långfristiga lån		-320 000	-121 368 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 000	114 516 000
Förändring av likvida medel		-3 612 241	2 108 425
Likvida medel vid årets början		5 398 501	3 290 077
Likvida medel vid årets slut		1 786 260	5 398 501

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.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader:	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Värme och Sanitet (VS), El, Ventilation	
Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

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.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	3 842 532	0
	Hyror p-platser	439 686	0
	El- & vv-förbrukning	201 201	0
	Övriga intäkter	25 007	0
		<u>4 508 426</u>	<u>0</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	15 395	0
	Kontorsmaterial	3 149	0
	Revision	39 625	0
	Bankkostnader	4 875	0
	Administration	836	0
		<u>63 880</u>	<u>0</u>
Not 4	Personal	2024	2023
	Löner och ersättningar	57 300	0
	Sociala kostnader	18 003	0
		<u>75 303</u>	<u>0</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	307 852 000	0
	Inköp	0	121 093 465
	Omklassificeringar	0	186 758 535
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>307 852 000</u>	<u>307 852 000</u>
	Årets avskrivningar	-4 202 928	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 202 928</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	<u>303 649 072</u>	<u>307 852 000</u>
	Redovisat värde byggnader	216 354 072	220 557 000
	Redovisat värde mark	<u>87 295 000</u>	<u>87 295 000</u>
		<u>303 649 072</u>	<u>307 852 000</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	151 257 000	64 824 000
	varav byggnader:	119 257 000	32 824 000
Not 6	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Entreprenör	25 000	0
	Skattekontot	0	131 790
	Parkando	129 624	117 292
		<u>154 624</u>	<u>249 082</u>

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	38 884	0
	Branchorganisation	7 370	0
		<u>46 254</u>	<u>0</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>63 312 000</u>	<u>63 632 000</u>
		63 312 000	63 632 000
	SBAB 32848524 20 890 667 3,73% 2026-11-17		
	SBAB 32848540 21 210 666 3,54% 2027-11-17		
	SBAB 32848532 21 210 667 3,51% 2028-11-17		

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighets AB Sänkhagen	0	3 292 985
	Moms SKV	25 925	27 958
	Entreprenör	<u>0</u>	<u>1 092 907</u>
		25 925	4 413 850

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Räntor	0	107 974
	Månadsavgifter	367 722	287 940
	Parkando	0	93 834
	Styrelsearvode + uppl soc avg	75 303	0
	Revision	<u>39 625</u>	<u>0</u>
		482 650	489 748

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 632 000	63 632 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter balansdagen har inga väsentliga händelser inträffat som skulle påverka föreningens finansiella ställning eller resultat. Föreningen fortsätter sin verksamhet enligt tidigare plan och inga förändringar i de förutsättningar som redovisats i årsredovisningen har skett.

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Sollentuna, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Thomas Åkesson
Styrelseledamot
Ordförande

Eva Johansson
Styrelseledamot

Emma Nolin
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.