

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Solna Estrad

Org.nr. 769633-5624

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 2016-12-16.

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 Solna Banken 21 som har andelar i gemensamhetsanläggningarna Solna Banken GA:28, som förvaltar pålfundament och tillhörande fundament för grundläggning hörande till kosntruktionen, och GA:29 som förvaltar fördröjningsmagasin för dagvatten.

Inflyttning har påbörjats under kvartal 2 2023.

Fastigheten består av ca 62 lägenheter, total BOA c:a 3 898 m².

Föreningen disponerar 29 parkeringsplatser i garage samt 2 st kommersiella lokaler, total LOA 55 m².

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 ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Byggentreprenören 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 räkenskapsåret arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Företagets säte är Solna.

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	71,9	0,5	0,7	0,0	0,0
Årsavgift per m2	0	0	0	0	0
Årsavg andel tot rörelseint (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skuldsättning per m2 - 1	0	0	0	0	0
Skuldsättning per m2 - 2	0	0	0	0	0
Sparande per m2	0	0	0	0	0
Räntekänslighet %	0	0	0	0	0
Energikostnad per m2	0	0	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	82
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	85

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 050 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	257 060 000	0			
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	258 110 000	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.

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		0	0

Brf Solna Estrad

Org.nr. 769633-5624

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>296 700 000</u> 296 700 000	<u>187 000 000</u> 187 000 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	<u>31 427</u> 31 427	<u>31 427</u> 31 427
Summa anläggningstillgångar		296 731 427	187 031 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 728 896	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		19 369 399	0
Övriga fordringar	6	492 850	8 188 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>2 522</u> 45 593 667	<u>0</u> 8 188 789
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>16 440 252</u>	<u>2 560 771</u>
Summa kassa och bank		16 440 252	2 560 771
Summa omsättningstillgångar		62 033 919	10 749 560
SUMMA TILLGÅNGAR		358 765 346	197 780 987

Brf Solna Estrad

Org.nr. 769633-5624

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		<u>258 110 000</u>	<u>1 050 000</u>
		258 110 000	1 050 000
Summa eget kapital		<u>258 110 000</u>	<u>1 050 000</u>
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	8	<u>92 702 158</u>	<u>187 886 358</u>
Summa långfristiga skulder		92 702 158	187 886 358
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	1 600 000
Leverantörsskulder		0	11 863
Aktuell skatteskuld		512 564	201 340
Övriga skulder	9	7 151 501	7 031 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>289 123</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		7 953 188	8 844 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 765 346	197 780 987

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Betald fastighetsskatt		311 224	201 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		311 224	201 340
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-25 728 896	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-11 675 982	-4 573 322
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 611 863	87 863
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		409 198	-15 120 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-38 296 319	-19 404 887
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-109 700 000	-45 200 000
Förvärv av koncernföretag	5	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-109 700 000	-45 200 000
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		257 060 000	0
Upptagna långfristiga lån		0	64 615 658
Amortering långfristiga lån		-95 184 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		161 875 800	64 615 658
Förändring av likvida medel		13 879 481	10 771
Likvida medel vid årets början		2 560 771	2 550 000
Likvida medel vid årets slut		16 440 252	2 560 771

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 till balansräkningen

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
--------------	---	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	187 000 000	141 800 000
Inköp	109 700 000	45 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 700 000	187 000 000
Utgående redovisat värde	296 700 000	187 000 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenad- och köpekontrakten till 327 400 000 kr.

NOTER

Not 5	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat
	Organisationsnummer	andel %	värde
	Fastighetsbolaget Anlos H AB	100	31 427
	556852-1974		31 427
	Säte		
	Danderyd		
		31 427	31 427
Not 6	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Moms SKV	492 850	0
		492 850	0
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Moms förutbetald hyra	2 522	0
		2 522	0
Not 8	Byggnadskreditiv	2023-12-31	2022-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	90 702 158	187 886 358
	Danske Bank 1379-01-97947 Rörlig referensränta + 1,90%		
Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsbolaget Anlos H AB	6 999 999	6 999 999
	Fastighetsbolaget Anlos H AB	31 427	31 427
	Deposition lokaler	120 075	0
		7 151 501	7 031 426
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Månadsavgifter	289 123	0
		289 123	0
Övriga noter			
Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

Solna, 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.