

Bostadsrättsföreningen

Häggviks Dunge

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2024

Torsdagen den 23 maj kl 18.30

**OBS! Plats: Besqabs kontor, Golfvägen 2, Danderyd
T-bana Mörby Centrum**

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande för stämman
- 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförande
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Redovisning av slutgiltig anskaffningskostnad: 311 252 000 kr
- 13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14 Arvode till styrelsen och revisorerna
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisor och suppleant
- 17 Tillsättande av valberedning
- 18 Proposition: Stadgeändring enl. bilaga
- 19 Stämmans avslutande

Fullmaktsröstning sker med talongen nedan. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Om flera äger en bostadsrätt gemensamt och alla inte kommer till stämman måste de(n) närvarande ha fullmakt från de(n) andra för att få rösta.

Välkomna!

Styrelsen

☐ avskiljes

FULLMAKT för.....att vid

Bostadsrättsföreningen Häggviks Dunge ordinarie stämma 2024-05-23 föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum.....

Namn-teckning.....

LghNr.....

Namn-förtydligande.....

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

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	11

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.

Inflyttning har skett under sommaren och hösten 2023.

Fastigheten består av ca 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 ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 307 800 000 kr.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2023-12-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dotterbolaget Fastighets AB Sänkhagen avyttrats.

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 2023-05-31.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2024 kommer att höjas med 12% från 2024-01-01.

Företagets säte är Sollentuna.

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0
Res. efter finansiella poster	0	0	0
Soliditet (%)	78,0	4,4	0,7
Årsavgift per m2	0,00	0	0
Årsavg andel tot rörelseint (%)	0,00	0	0
Skuldsättning per m2 - 1	11 456	0	0
Skuldsättning per m2 - 2	14 485	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	52
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	132
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	55
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	129

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 686 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	169 114 000	66 770 000			
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	177 800 000	66 770 000	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

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	307 852 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	186 758 535
		307 852 000	186 758 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	0	869 307
		0	869 307
Summa anläggningstillgångar		307 852 000	187 627 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 996	7 202 000
Övriga fordringar	7	249 082	608 501
		256 078	7 810 501
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 398 501	3 290 077
Summa kassa och bank		5 398 501	3 290 077
Summa omsättningstillgångar		5 654 579	11 100 578
SUMMA TILLGÅNGAR		313 506 579	198 728 420

Brf Häggviks Dunge

Org.nr. 769640-1871

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

244 570 000

8 686 000

244 570 000

8 686 000

Summa eget kapital

244 570 000

8 686 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

9

0

185 000 000

Skulder till kreditinstitut

8

63 632 000

0

Summa långfristiga skulder

63 632 000

185 000 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

950 000

Leverantörsskulder

13 688

8 125

Skulder till koncernföretag

10

3 292 982

3 272 501

Aktuell skatteskuld

387 296

128 000

Övriga skulder

10

1 120 865

683 794

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

489 748

0

Summa kortfristiga skulder

5 304 579

5 042 420

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

313 506 579

198 728 420

KASSAFLÖDESANALYS

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	0	0
Betald fastighetsskatt		259 296	128 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		259 296	128 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		7 195 004	-7 002 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		359 419	-8 501
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-944 437	244 750
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		947 300	-81 199 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 816 582	-87 837 388
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-121 093 465	-102 458 535
Förvärv av koncernföretag	6	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	6	869 307	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 224 158	-102 458 535
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		235 884 000	8 086 000
Upptagna långfristiga lån		0	185 000 000
Amortering långfristiga lån		-121 368 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		114 516 000	193 086 000
Förändring av likvida medel		2 108 424	2 790 077
Likvida medel vid årets början		3 290 077	500 000
Likvida medel vid årets slut		5 398 501	3 290 077

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	186 758 535	84 300 000
Inköp	0	102 458 535
Omklassificeringar	-186 758 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	186 758 535
Utgående redovisat värde	0	186 758 535

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	121 093 465	0
Omklassificeringar	186 758 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 852 000	0
Utgående redovisat värde	307 852 000	0
Redovisat värde byggnader	220 557 000	0
Redovisat värde mark	87 295 000	0
	307 852 000	0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	64 824 000	0
varav byggnader:	32 824 000	0

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Företag		
Organisationsnummer	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Fastighets AB Sänkhagen	100	0
556977-6106	Danderyd	50 000
		50 000

Under året har dotterbolaget Fastighets AB Sänkhagen avyttrats.

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Entreprenör	0	208 012
Skattekontot	131 790	0
Momsfordran SKV	0	608 501
Parkando	117 292	0
	249 082	816 513

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 1 år	0	0
Amortering inom 2 till 5 år	63 632 000	0
	63 632 000	0

SBAB 32848524 21 210 667 3,73% 2026-11-17

SBAB 32848532 21 210 667 3,51% 2028-11-17

SBAB 32848540 21 210 666 3,54% 2027-11-17

Not 9 Byggnadskreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	0	185 000 000

NOTER

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighets AB Sänkhagen	3 292 985	3 272 501
	Besqab Holding VIII AB	0	891 806
	Moms SKV	27 958	0
	Entreprenör	1 092 907	0
		4 413 850	4 164 307

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Räntor	107 974	0
	Månadsavgifter	287 940	0
	Parkando	93 834	0
		489 748	0

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 632 000	62 925 000

Sollentuna, 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.

Underskrift 1

Namn: Hans Svedberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 15:17:36 GMT+02:00
Transaktions-ID: b50d7f1b15dd460eac7a6ccd8021f405

Underskrift 2

Namn: Henrietta Ludwig
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 16:24:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: 40cf881cfb9048ea9b2466c3e498ef0c

Underskrift 3

Namn: Toni Lahdo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-22 19:28:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: aa9dfefb03c2c40a6b985a2263941141a

Underskrift 4

Namn: Pontus Ohlsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-27 06:19:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: 04f69b50e9c74d9bb80a53d43f0bd402

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Häggviks Dunge för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-27 04:36:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>