

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Solna Parad

Org.nr. 769633-5657

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

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 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 20 som har andelar i gemensamhetsanläggningarna Solna Banken GA:27, som förvaltar pålfundament och tillhörande fundament för grundläggning hörande till kosntruktionen, och GA:29 som förvaltar fördröjningsmagasin för dagvatten.

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 1 2024.

Fastigheten består av 116 lägenheter, total BOA 7 761 m²

Föreningen disponerar 58 parkeringsplatser i garage

samt 2 st kommersiella lokaler för uthyrning, LOA 163 m².

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Brandkontoret.

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.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 690 200 000 kr.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar är också negativt. Det har trots det funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

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 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2025 är oförändrade.

Föreningens säte är Solna.

Brf Solna Parad

Org.nr. 769633-5657

Flerårsöversikt

	2024	2023
Nettoomsättning	1 941 808	0
Res. efter finansiella poster	-1 464 779	0
Soliditet (%)	81,79	24,64
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	213	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	0
Skuldsättning (kr/kvm)	14 643	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 951	0
Sparande (kr/kvm)	35	0
Räntekänslighet (%)	72	0
Energikostnad (kr/kvm)	46	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7 761 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 448 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	60
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	178
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	77
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	161

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	271 830 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	129 494 000	171 996 000			
Årets förlust					-1 464 779
Belopp vid årets utgång	401 324 000	171 996 000	0	0	-1 464 779

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står årets förlust	-1 464 779
	-1 464 779
Styrelsen föreslår att till reservfonden avsätts i ny räkning överföres	67 909
	-1 532 688

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 941 808</u> 1 941 808	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-567 303	0
Övriga externa kostnader	3	-126 876	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 674 925</u> -2 369 104	<u>0</u> 0
Rörelseresultat		-427 296	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 037 501</u> -1 037 483	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-1 464 779	0
Årets resultat		<u>-1 464 779</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	688 525 075	0
Pågående nyanläggningar	5	<u>0</u>	<u>398 600 000</u>
		688 525 075	398 600 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	<u>0</u>	<u>33 162</u>
		0	33 162

Summa anläggningstillgångar

688 525 075 398 633 162

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 403 497	257 804 000
Övriga fordringar		924 286	30 532 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>82 415</u>	<u>0</u>
		8 410 198	288 336 587

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>2 161 338</u>	<u>5 906 283</u>
Summa kassa och bank		2 161 338	5 906 283

Summa omsättningstillgångar

10 571 536 294 242 870

SUMMA TILLGÅNGAR

699 096 611 692 876 032

Brf Solna Parad

Org.nr. 769633-5657

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		<u>573 320 000</u>	<u>271 830 000</u>
		573 320 000	271 830 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		67 909	0
Årets resultat		<u>-1 532 688</u>	<u>0</u>
		-1 464 779	0
Summa eget kapital		<u>571 855 221</u>	<u>271 830 000</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>86 990 000</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		86 990 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	29 045 000	410 066 500
Förskott från kunder		0	425 000
Leverantörsskulder		124 591	18 813
Skulder till koncernföretag		0	9 596 433
Aktuell skatteskuld		1 111 016	906 124
Övriga skulder		9 340 938	33 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>629 845</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		40 251 390	421 046 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		699 096 611	692 876 032

Brf Solna Parad

Org.nr. 769633-5657

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-427 296	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 674 925	0
Erhållen ränta m.m.		18	0
Erlagd ränta		-1 037 501	0
Betald fastighetsskatt		204 892	494 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		415 038	494 256
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		250 400 503	-257 804 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		29 525 886	-23 358 507
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-319 223	-689 362
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		341 187	80 424 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten		280 363 391	-200 932 975
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		691 000 000	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-292 400 000	-64 600 000
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-691 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-292 400 000	-64 600 000
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		301 490 000	271 255 000
Upptagna lån		116 035 000	116 249 780
Amortering kortfristiga lån		-410 066 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 458 500	387 504 780
Förändring av likvida medel		-3 744 945	5 722 024
Likvida medel vid årets början		5 906 283	184 259
Likvida medel vid årets slut		2 161 338	5 906 283

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 och 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	1 601 207	0
	Lokalintäkter	146 363	0
	P-platser	88 498	0
	Övrigt	<u>105 740</u>	<u>0</u>
		1 941 808	0

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen 2024-09-30

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Garage	115 464	0
	Revision	9 906	0
	Bankkostnader	<u>1 506</u>	<u>0</u>
		126 876	0

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen 2024-09-30

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	398 600 000	334 000 000
	Inköp		64 600 000
	Omklassificeringar	<u>291 600 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 200 000	398 600 000
	Årets avskrivningar	<u>-1 674 925</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	688 525 075	398 600 000
	Redovisat värde byggnader	354 525 075	0
	Redovisat värde mark	<u>334 000 000</u>	<u>0</u>
		688 525 075	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	150 176 000	0
	varav byggnader:	63 508 000	0

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	398 600 000	334 000 000
	Inköp	0	64 600 000
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-398 600 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>398 600 000</u>
	Utgående redovisat värde	0	398 600 000

NOTER

Not 6	Andelar i koncernföretag		2024-12-31	2023-12-31
	Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
	Fastighetsbolaget Anlos L AB 556852-1982	Danderyd	100	0
				33 162
				33 162

Under räkenskapsåret avyttrades dotterbolaget.

Not 7	Långfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år		86 990 000	0
			86 990 000	0

Danskebank 29 045 000 kr till 3,32% tom 2025-09-30

Danskebank 29 045 000 kr till 3,06% tom 2026-09-30

Danskebank 29 045 000 kr till 3,12% tom 2027-09-30

Danskebank 28 900 000 kr till 3,23% tom 2028-10-02

Not 8	Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsbolaget Anlos L AB		0	33 162
	Företagslån		0	50 000 000
	Byggnadskreditiv		0	360 066 500
	Amortering inom 1 år		29 045 000	0
			29 045 000	410 099 662

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter		2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar		116 000 000	116 000 000

Not 10 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.

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.