

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Ljuva, org.nr 769640-1061.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta Ljuva för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Årsta Ljuva för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och 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 trygghetssätt.

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

2025-05-05 11:24:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Årsta Ljuva

Org.nr. 769640-1061

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-06-17.

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 Stockholm Siljan 6.

Inflyttning har skett under vintern 2023-2024.

Fastigheten består av 70 lägenheter, total BOA c:a 5 066 m2.

Föreningen disponerar 30 parkeringsplatser varav 28 i garage

samt 28 st förråd för uthyrning. I fastigheten finns 3 st kommersiella lokaler för uthyrning, LOA 141 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 en aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 452 800 000 kr

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2024-05-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret avyttrades dotterbolaget Besqab Bostadsmark V AB.

Under året har en trädgårdsgrupp bildats, vilket bland annat kommer att resultera i nya blommor i våra rabatter till våren. Föreningen har organiserat Årsta Ljuva - dagen på innergården med gott deltagande från föreningens medlemmar. Därutöver har föreningen hyrt ut co-working-lokalen, som tidigare har stått tom, och öppnat ett sparkonto hos SBAB för placering av föreningens kassa. De återvinningskärl som hyrdes av LL-bolagen har köpts loss. Det kommer att innebära en betydande kostnadsbesparing för föreningen.

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på 2 098 Tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

De avgiftshöjningar som kommer att genomföras är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2024-05-16:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-16:

Björn Tegeberg, ledamot, ordförande

Anna Averianova, ledamot

Leif Johansson, ledamot

Liene Some, ledamot

Björn Stjernberg, ledamot

Suppleanter har varit Fredrik Telenius, Robin Nydestedt Rödin och Martin Sturinge.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Ordförande och kassör önskar lämna följande kommentar till årsredovisningen angående föreningens ekonomiska förvaltning. Den ekonomiska förvaltaren tillika entreprenören har ställt ut och inkommit med egna fakturor till föreningen som påstås tillhöra entreprenaden men som sägs ha missats i tidigare fakturering. Den ekonomiska förvaltaren har på egen hand betalat dessa med föreningens medel utan föregående attest från kassör och ordförande. Det har inte varit möjligt att fullt ut kontrollera riktigheten i dessa fakturor. Den ekonomiska förvaltaren har vid upprepade tillfällen uppmärksamats på det felaktiga i detta men lämnat det utan åtgärd.

Ränteinbetalningar har vid upprepade tillfällen gjorts för sent och föreningen har belagts med straffavgifter. Den ekonomiska förvaltaren har tagit på sig ansvaret och kostnaden för straffavgifterna men föreningens kreditvärdighet kan ha påverkats negativt. Fakturor har betalats utan föregående attest från kassör och ordförande.

Årsgamla kostnader för fastighetsförsäkring och bredband/telefoni har upptäckts sent och påförts föreningen strax innan bokslut och därför påverkat resultatet negativt.

Den ekonomiska förvaltarens IT-system för attest av fakturor har haft upprepade tekniska problem. Ett alternativt attestförfarande har inte tillämpats vid dessa tillfällen utan attestordningen har istället förbigåtts.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2025 kommer att höjas med 2% från 2025-01-01

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 883 366	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 239 789	0	0	0
Soliditet (%)	83,03	50,1	0,3	0,3
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	371	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	12 014	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 653	0	0	0
Sparande (kr/kvm)*	39	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	33	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)*	61	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 5 066 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6 179 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

*Nyckeltal baserat på perioden juni - december 2024

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	100
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	49
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	118

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	280 030 528	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	86 219 472	73 000 000			
Årets förlust					-2 239 789
Belopp vid årets utgång	366 250 000	73 000 000	0	0	-2 239 789

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
årets förlust

-2 239 789

-2 239 789

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

88 655

-2 328 444

-2 239 789

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>2 883 366</u>	<u>0</u>
		2 883 366	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-766 497	0
Övriga externa kostnader	3	-18 296	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 469 593</u>	<u>0</u>
		-3 254 386	0
Rörelseresultat		-371 020	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 875 269</u>	<u>0</u>
		-1 868 769	0
Resultat efter finansiella poster		-2 239 789	0
Årets resultat		<u>-2 239 789</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	444 640 407	-2 586 147
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>0</u>	<u>426 300 000</u>
		444 640 407	423 713 853
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	<u>0</u>	<u>98 830</u>
		0	98 830
Summa anläggningstillgångar		444 640 407	423 812 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 135	124 834 608
Övriga fordringar	7	426 853	5 807 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>36 593</u>	<u>0</u>
		482 581	130 641 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 059 393</u>	<u>4 357 946</u>
Summa kassa och bank		2 059 393	4 357 946
Summa omsättningstillgångar		2 541 974	134 999 713
SUMMA TILLGÅNGAR		447 182 381	558 812 396

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		373 550 000	280 030 528
Fond för yttre underhåll		88 655	0
		<u>373 638 655</u>	<u>280 030 528</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-88 655	0
Årets resultat		-2 239 789	0
		<u>-2 328 444</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>371 310 211</u>	<u>280 030 528</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	74 233 333	0
Summa långfristiga skulder		<u>74 233 333</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	75 000
Leverantörsskulder		281 303	19 781
Skulder till koncernföretag		0	98 830
Aktuell skatteskuld		673 046	1 116 106
Byggnadskreditiv	11	154 884	277 327 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	529 604	144 776
Summa kortfristiga skulder		<u>1 638 837</u>	<u>278 781 868</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		447 182 381	558 812 396

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-371 020	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 573 446	0
Erhållen ränta m.m.		6 500	0
Erlagd ränta		-1 875 269	0
Betald fastighetsskatt		-443 060	600 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		2 890 597	600 196
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		124 815 473	-124 834 608
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		5 343 713	-2 259 850
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		186 522	-1 569 375
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-276 886 493	75 044 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-143 650 188	-53 018 861
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-452 800 000	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-20 000 000	-224 313 853
Försäljning av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		446 300 000	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	6	98 830	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26 401 170	-224 313 853
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		93 519 472	279 480 528
Upptagna långfristiga lån		74 560 000	0
Amortering långfristiga lån		-326 667	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		167 752 805	279 480 528
Förändring av likvida medel		-2 298 553	2 147 814
Likvida medel vid årets början		4 357 946	2 210 132
Likvida medel vid årets slut		2 059 393	4 357 946

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	2 234 001	0
	Hyror p-platser	317 861	0
	El- & vv-förbrukning	60 068	0
	Lokaler	212 059	0
	Övriga intäkter	59 377	0
		<u>2 883 366</u>	<u>0</u>

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen 2024-05-31.

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	11 934	0
	Kontorsmateriel	3 861	0
	Bankkostnader	2 412	0
	Gåvor	89	0
		<u>18 296</u>	<u>0</u>

Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen 2024-05-31.

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	20 810 000	0
	Omklassificeringar	<u>426 300 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 110 000	0
	Årets avskrivningar	<u>-2 469 593</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 469 593</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	444 640 407	0
	Redovisat värde byggnader	243 340 407	0
	Redovisat värde mark	<u>201 300 000</u>	<u>0</u>
		444 640 407	0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	276 285 000	0
varav byggnader:	174 879 000	0

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	426 300 000	199 400 000
	Inköp	0	224 313 853
	Försäljningar/utrangeringar	0	2 586 147
	Omklassificeringar	<u>-426 300 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>426 300 000</u>
	Utgående redovisat värde	0	426 300 000

NOTER

Not 6	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Företag Organisationsnummer Besqab Bostadsmark V AB 556974-6957 Säte Danderyd	Antal/Kap. andel % 100 _____ 0	Redovisat värde 0 _____ 98 830
	Under räkenskapsåret avyttrades bolaget.		
Not 7	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Entreprenör Skattekontot Aimo Park + El Moms SKV Övriga fordringar	126 660 0 55 193 0 _____ 245 000 426 853	4 137 789 443 16 149 1 652 778 _____ 0 5 807 159
Not 8	Personal	2024	2023
	Löner och ersättningar Sociala kostnader	57 300 18 003 _____ 75 303	0 0 _____ 0
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald moms lokalhyror Bredband/Internet	9 383 27 210 _____ 36 593	0 0 _____ 0
Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år Swedbank 2955891367 18 640 000 4,26% 2026-04-24 Swedbank 2955891375 18 640 000 4,04% 2027-04-23 Swedbank 2955891359 18 640 000 3,88% 2028-04-25 Swedbank 2955891383 18 313 333 3,79% 2029-04-25	74 233 333 	0
Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Moms SKV Depositioner lokaler	55 886 99 000 _____ 154 886	0 0 _____ 0
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Månadsavgifter Aimo Park Räntor Revisionsarvode Styrelsearvode + uppl soc avg	389 973 0 24 703 39 625 75 303 _____ 529 604	131 857 12 919 0 0 0 _____ 144 776

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 550 000	80 550 000

NOTER

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som skulle påverka bostadsrättsföreningens finansiella ställning eller resultat. Föreningen fortsätter sin verksamhet som planerat, och inga nya åtaganden eller förpliktelser har uppstått som skulle kräva redovisning eller upplysning i denna årsredovisning.

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Björn Tegeberg
Styrelseledamot
Ordförande

Anna Averianova
Styrelseledamot

Leif Johansson
Styrelseledamot

Liene Some
Styrelseledamot

Björn Stjernberg
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.