

Brf Haga Norra 7B
Org nr 769640-2143

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Aryan Younespoor	Ordförande	2026
Amar Krupalija	Ledamot	2026
Delvin Yousefi	Ledamot	2026
Rikard Wendt	Ledamot	2025
Wiliam Yücel	Ledamot	2025
Ted Federmann	Ledamot	2025
Joel Warrén	Ledamot	2025 Avgått

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-08-12.

Föreningens styrelse har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Parameter Revision AB med Josef Bergerheim, Auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (totalt 114 600 kr för 2024) i arvode till styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till 3D-fastigheten Solna Hagalund 2:15 byggd ovanpå Solna Hagalund 2:11. Fastigheten är en s.k. 3D-fastighet och innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett flerfamiljshus fördelat på två trapphus med adresserna Almagatan 10 och Sylvangatan 21. Den totala boytan uppgår till ca 3 876 kvm och fördelas på 70 lägenheter. Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtits. I huset finns gemensamma ytor: workspace, tvättstuga, gym, spa och takterrass. Egen parkering saknas.

Byggnaden har värdeår 2022. Bostadslägenheterna är från värdeåret befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavarna ska själva teckna hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Föreningens fastighet har del i Haga Norra kv 6 & 7 Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Solna Hagalund GA:11 avseende innergård, glasportik/bullerskärm och gemensamma utrymmen och Solna Hagalund GA:12 avseende dagvattensystem, där Brf Haga Norra 7B är delaktig.

Föreningens fastighet har även del i Hagalund Sopsug Samfällighet som förvaltar Solna Hagalund GA:13 och GA:14 avseende sopsugen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Felaktig fakturering av HNP på ca 75 000 sek som reglerades tillbaka till föreningen under 2024 (se not 3 och posten "Återförda reserveringar").

Under 2024 har föreningen tecknat kollektivt bredbands- och TV-avtal till ett pris om 153 kr/månad och lägenhet. Detta debiteras medlemmarna per lägenhet sedan 2024-04-01 (se not 3)

Föreningen höjde avgiften med 4% som började gälla från och med 2024-01-01. Oförändrad avgift under 2024, samt inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	4 327 459	2 869 635	0
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 623 946	-1 583 883	0
Soliditet	%	83	83	9
Likviditet	%	82	79	9
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	982	944	
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 092	974	
Skuldsättning per kvm	kr	13 895	13 965	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	13 895	13 965	
Energikostnad per kvm	kr	184	151	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,1	14,8	
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,7	14,3	
Sparande per kvm	kr	51	56	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,82	96,57	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning (2023).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	263 400 000		0	-1 583 883
Reservering till yttre fond		155 040	-155 040	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-1 583 883	1 583 883
Årets resultat				-1 623 946
Belopp vid årets utgång	263 400 000	155 040	-1 738 923	-1 623 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 738 923
Årets resultat	-1 623 946
	-3 362 869

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	155 040
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-3 517 909
	-3 362 869

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 623 946
Dispositioner	-155 040

Årets resultat efter dispositioner	-1 778 986
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	310 080
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 327 458	2 869 635
Övriga rörelseintäkter		0	18 300
Summa rörelseintäkter		4 327 458	2 887 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 513 237	-1 241 275
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	5	-214 703	-232 895
Arvoden och personalkostnader	6	-150 607	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 820 924	-1 820 924
Summa rörelsekostnader		-3 699 471	-3 433 085
Rörelseresultat		627 987	-545 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 984	210 118
Räntekostnader		-2 287 917	-1 248 851
Summa finansiella poster		-2 251 933	-1 038 733
Resultat efter finansiella poster		-1 623 946	-1 583 883
Årets resultat		-1 623 946	-1 583 883
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 623 946	-1 583 883
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-155 040	-155 040
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 778 986	-1 738 923

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	313 972 152	315 793 076
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>313 972 152</u>	<u>315 793 076</u>
Summa anläggningstillgångar		313 972 152	315 793 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 980
Övriga fordringar	9	139 266	318 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 562	158 110
Klientmedel i SHB		650 424	1 037 604
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>872 252</u>	<u>1 521 269</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		7 070	1 250
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 070</u>	<u>1 250</u>
Summa omsättningstillgångar		879 322	1 522 519
Summa tillgångar		314 851 474	317 315 595

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

263 400 000

263 400 000

Fond för yttre underhåll

155 040

0

Summa bundet eget kapital

263 555 040

263 400 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 738 923

0

Årets resultat

-1 623 946

-1 583 883

Summa fritt eget kapital

-3 362 869

-1 583 883

Summa eget kapital

260 192 171

261 816 117

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

40 189 260

40 392 756

Summa långfristiga skulder

40 189 260

40 392 756

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

13 667 748

13 735 580

Leverantörsskulder

140 491

181 558

Skatteskulder

0

505 829

Övriga skulder

12

1 432

2 684

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

660 372

681 071

Summa kortfristiga skulder

14 470 043

15 106 722

Summa eget kapital och skulder

314 851 474

317 315 595

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	627 987	-545 151
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 820 924	1 820 924
Erhållen ränta	35 984	210 118
Erlagd ränta	-2 287 917	-1 248 851
	196 978	237 040
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	32 835	545 338
Ökning/minskning leverantörsskulder	-41 067	181 558
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-527 780	-882 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-339 034	81 417
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	229 003	-223 219 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten	229 003	-223 219 953
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda Insatser	0	254 653 000
Amortering av skuld	-271 328	-38 421 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 328	216 231 093
Årets kassaflöde	-381 359	-6 907 443
Likvida medel vid årets början	1 038 854	7 946 296
Likvida medel vid årets slut	657 495	1 038 854

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2023 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år t.o.m. år 2122

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 807 384	3 660 840
Vattenavgifter (varmvatten)	129 546	29 852
Elavgifter (hushållsel)	178 714	83 319
Kabel-TV-/Bredbandsavgifter	117 659	0
Övriga intäkter	49 775	72 916
Återförda reserveringar	71 576	0
Brutto	4 354 654	3 846 927
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-977 292
Nedsättning månadsavgift bostad	-27 195	0
Summa nettoomsättning	4 327 459	2 869 635

I årsavgiften ingår värme, kallvatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-TV & bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften för varmvatten och hushållsel debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	172 038	206 082
Reparationer, löpande underhåll	122 246	147 286
Elavgifter	236 008	230 077
Uppvärmning	369 462	334 779
Vatten och avlopp	106 911	22 225
Renhållning	0	71 576
Försäkringar	52 522	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	296 940	202 877
Kabel-TV/Internet	124 324	18 786
Övriga fastighetskostnader	32 785	7 587
Summa driftskostnader	1 513 236	1 241 275

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kommunikation	9 522	830
Revision *	62 750	52 062
Föreningsmöten	0	405
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 315	56 000
Övriga förvaltningskostnader	48 607	87 663
Konsultarvoden	7 920	0
Övriga externa tjänster	27 589	35 935
Summa övriga externa kostnader	214 703	232 895

* Revision 2024: 17 250 kr avser revisionen 2023 (ej upptaget som upplupen kostnad i bokslutet 2023) samt 45 500 kr avser upplupen kostnad för revisionen 2024.
Revision 2023: 25 562 kr avser revisionen för år 2022 samt 26 500 kr avser upplupen kostnad avseende revisionen för år 2023.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	114 600	105 000
Sociala kostnader	36 007	32 991
Summa arvoden, personalkostnader	150 607	137 991

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 909	13 871
Övriga ränteintäkter (ränteersättning HNP)	26 075	196 247
Summa finansiella intäkter	<u>35 984</u>	<u>210 118</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	182 092 423	0
Inköp/Aktiveringar	0	182 092 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 092 423	182 092 423
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 820 924	0
Årets avskrivningar	-1 820 924	-1 820 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 641 848	-1 820 924
Utgående planenligt värde	<u>178 450 575</u>	<u>180 271 499</u>
Mark	135 521 577	0
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	92 773 672
Inköp mark	0	42 747 905
Utgående planenligt värde	135 521 577	135 521 577
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>313 972 152</u>	<u>315 793 076</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde mark	77 000 000	77 000 000
	<u>207 000 000</u>	<u>207 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
	<u>207 000 000</u>	<u>207 000 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	15	0
Fordran entreprenör	0	229 003
Övriga fordringar	139 251	89 572
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>139 266</u>	<u>318 575</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,59	2026-06-01	13 464 252
Stadshypotek	4,45	2025-06-30	13 464 252
Stadshypotek	4,24	2026-06-30	13 464 252
Stadshypotek	4,10	2027-06-30	13 464 252
Summa skulder till kreditinstitut			53 857 008
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-271 328
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 396 420
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			40 189 260
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			52 500 368

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	54 264 000	54 264 000
Summa ställda säkerheter	<u>54 264 000</u>	<u>54 264 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	1 432	0
Skulder till MBF	0	2 684
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 432</u>	<u>2 684</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Aryan Younespoor
Ordförande

Amar Krupalija

Delvin Yousefi

Rikard Wendt

Wiliam Yücel

Ted Federmann

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor

Deltagare

ARYAN YOUNESPOOR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 06:36:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARYAN YOUNESPOOR

Aryan Younespoor

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.138.72

DELVIN YOUSEFI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 15:46:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DELVIN YOUSEFI

Delvin Yousefi

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.115.23

TED FEDERMANN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 06:33:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ted Federmann

Ted Federmann

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.79.108

WILLIAM YUCEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 16:44:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: WILIAM YÜCEL

William Yucel

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.64.128.186

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 15:44:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Rikard Wendt

Rikard Wendt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-23 10:12:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Amar Krupalija

Amar Krupalja

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.47.244

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 17:45:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEF LASSE BERGERHEIM

Josef Bergerheim

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 135.225.92.122