

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-04-21.

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 fastigheterna Stockholm Vandenberg 10 & 11. Fastigheten har andelar i gemensamhetsanläggningarna Stockholm Vandenberg GA:1-4. GA:1 förvaltar trapphus, kommunikationsytor som t ex hissar i gemensamt trapphus och ledningar med tillhörande schakt mm. GA:2 förvaltar garageinfart, körtyta, ramp och port. GA:3 förvaltar soprum och undercentral mm. GA:4 förvaltar varuhiss och kommunikationsytor.

Inflyttning har skett under vintern 2023-2024.

Fastigheten består av ca 251 lägenheter, total BOA c:a 17 451 m2 varav 6 lägenheter avsedda för förskoleverksamhet och 8 lägenheter till LSS-boende.

Föreningen disponerar 123 parkeringsplatser i garage.

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.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet (2024-12-31) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman blev framskjuten till september på grund av osålda lägenheter.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2024-09-16:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2024-09-16:

Toni Lahdo, ledamot, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Torsten Agebro, ledamot

Mirella Lilkaer, ledamot

Suppleanter har varit Jennie Svedberg, Levent Karman och Tom Ivarsson

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-16

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2025 är oförändrade.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	0	0	0	0
Soliditet (%)	83,41	33,7	0,2	0,3
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	0	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	11 583	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 271	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 17 451 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 21 501 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	122
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	346
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	95
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	373

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	398 345 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	479 527 590	398 004 910			
Belopp vid årets utgång	877 872 590	398 004 910	0	0	0

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

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.

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	0	0
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		<hr/> 0	<hr/> 0

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

1 428 538 750908 338 750

1 428 538 750

908 338 750

Summa anläggningstillgångar

1 428 538 750

908 338 750

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

5

49 893 812

263 143 360

683 042928 573

50 576 854

264 071 933

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank50 519 1707 814 389

50 519 170

7 814 389

Summa omsättningstillgångar

101 096 024

271 886 322

SUMMA TILLGÅNGAR**1 529 634 774****1 180 225 072**

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

1 275 877 500

1 275 877 500

1 275 877 500

0

186 709 375

186 709 375

62 340 625

0

3 000

0

2 492 728

1 036 059

1 175 487

67 047 899

1 529 634 774

398 345 000

398 345 000

398 345 000

454 000 000

0

454 000 000

296 000 000

4 514 500

28 094

27 349 203

2 063 132

-2 198 187

123 330

327 880 072

1 180 225 072

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	0	0
Betald fastighetsskatt		429 596	257 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>429 596</u>	<u>257 844</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		213 249 548	-263 093 360
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		240 784	-44 801
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-4 539 594	-303 781
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-23 058 053	-118 697 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>186 322 281</u>	<u>-381 881 868</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-520 200 000	-177 340 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-520 200 000</u>	<u>-177 340 000</u>
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		877 532 500	396 820 000
Upptagna långfristiga lån		249 362 500	164 000 000
Amortering långfristiga lån		-750 312 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>376 582 500</u>	<u>560 820 000</u>
Förändring av likvida medel		42 704 781	1 598 132
Likvida medel vid årets början		7 814 389	6 216 257
Likvida medel vid årets slut		<u>50 519 170</u>	<u>7 814 389</u>

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	2024	2023
	Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen (2024-12-31).		
Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen (2024-12-31).		

Noter till balansräkningen

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	908 338 750	730 998 750
	Inköp	520 200 000	177 340 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 428 538 750	908 338 750
	Utgående redovisat värde	1 428 538 750	908 338 750

NOTER

Not 5	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Entreprenör	0	2 198 187
	Medlemmar	440 542	0
	Skattekonto	0	928 573
	Bredband/IT	110 834	0
	Fastighetsförsäkring	131 666	0
		<u>683 042</u>	<u>3 126 760</u>

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>186 709 375</u>	<u>454 000 000</u>
		186 709 375	750 000 000

SBAB 32868207 62 340 625 3,06% 2026-11-09

SBAB 32868215 62 340 625 3,09% 2027-11-09

SBAB 32868657 62 028 125 3,14% 2028-11-09

Not 7	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Entreprenör	335 375	0
	Fastighetslån	62 340 625	0
	Månadsavgifter	85 268	0
	Övriga skulder	589 500	0
	Moms	25 917	0
		<u>63 376 685</u>	<u>0</u>

SBAB 32868193 62 340 625 3,17% 2025-11-17

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Månadsavgifter	<u>1 175 487</u>	<u>123 330</u>
		1 175 487	123 330

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	252 362 500	252 362 500

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under mars månad 2025 kommer byggnadsentreprenaden att slutfaktureras om kronor 125 800 000.

Nytt avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Nordstaden Stockholm AB från 2025-01-01.

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Toni Lahdo
Styrelseledamot
Ordförande

Henrietta Ludwig
Styrelseledamot

Hans Svedberg
Styrelseledamot

Torsten Agebro
Styrelseledamot

Mirella Lilkaer
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: Toni Lahdo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 15:17:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 14bf3d1914a64ab4ab16a10d942b7f90

Underskrift 2

Namn: Torsten Agebro
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 15:40:06 GMT+02:00
Transaktions-ID: e8f614ae15b14835930ac2aad031f63

Underskrift 3

Namn: Henrietta Ludwig
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 15:46:25 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2d9c51d3e4014f13b70d741fe951fb2a

Underskrift 4

Namn: Hans Svedberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-25 20:52:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: 3a36010924634f58b61ab4c76ef8bca0

Underskrift 5

Namn: Mirella Lilkaer
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 12:18:34 GMT+02:00
Transaktions-ID: 79bbeda69ed64392be04017b2d5648a9

Underskrift 6

Namn: Pontus Ohlsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-28 16:20:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 495742e31a76408d8674f617ddd52fa6