

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Haga Venue
769639-2096

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Haga Venue får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-11-02

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2022-11-16

Ekonomisk plan intygsgiven 2022-11-02

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB (koncernens moderbolag till Veibo Bygg AB) fram till upplåtelse. Efter upplåtelsen sköter Simpleko den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28 och en extra stämma hölls 2022-11-11.

Styrelsens sammansättning

Björn Isaksson	Ordförande
Maria Wideroth	Styrelseledamot
Andreas Sundberg	Styrelseledamot till 2022-09-28
Viktoria Banffy	Styrelseledamot från 2022-09-29 - 2023-02-13
Viveka Westerlund	Styrelseledamot från 2023-02-13

Styrelsemöten

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB

Fastigheten

Förvärv av fastigheten Stockholm Proteinet 4 har skett genom att förvärva samtliga andelar i Lomvia ost och Lomvia Nord ekonomiska föreningar, vilka var fastighetsägare. Fastigheten har därefter överlåtits till föreningen via en sk. verksamhetsöverlåtelse.

På fastigheten uppförs 115 lägenheter i två byggnader fördelade på fyra trapphus.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 RoK	49
3 RoK	14
4 RoK	38
5 RoK	14
Totalt	115

Bostadslägenheterna omfattar totalt 7 725 m² BOA (Bostadsarea). Det finns tre lokaler för uthyrning som omfattar totalt 330 m² LOA (Lokalarea).

Föreningen iordningställer 47 parkeringsplatser, varav 15 för elbilsaddning i ett underliggande garage. Föreningen förvärvade under året 50% av Haga Boulevard Parkering AB från Brf Haga Boulevard (769635-1217). Föreningen äger sedan tidigare Haga Venue Parkerign AB som planeras att avyttras under 2023.

Föreningens fastighet kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar med grannföreningens fastighet Stockholm Proteinet 1. Anläggningarna ska i huvudsak bestå av garage, gårdsmark, orangeri, ventilation, cykel-och miljörum, sprinkler samt till dessa hörande anordningar och installationer.

Föreningen har vidare ett antal servitut avseende fjärrvärmeledning, bibehållande av gatanläggning, belysning och skyltar samt dräneringsledningar.

Underhåll

För fastigheten upprättas en långsiktig underhållsplan.

Avtal

Totalentreprenadavtal tecknades med Veibo Bygg AB 2021-02-25.

Föreningen har ett tecknat avtal med DNB Bank avseende byggnadskreditiv och slutfinansiering efter färdigställande av byggnationen planeras ske via Nordea hypotek.

91 upplåtelseavtal är tecknade.

Försäkring

Föreningens fastighet omfattas av Nordr Sverige AB företagsförsäkring före och under byggtiden. Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring med Folksam avseende föreningens fastighet from tillträdet för respektive etapp. Styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår. Garaget omfattas av en egen tecknad försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 151 stycken medlemmar varav tre medlemmar från styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid verksamhetsårets utgång var upplåtelseavtal tecknade för 91 lägenheter och därefter har ytterligare elva upplåtelseavtal tecknats. För övriga lägenheter är bindande förhandavtal tecknat, samtliga lägenheter är därmed sålda.

Byggnation låg före tidplan vilket innebar att tidigare inflyttning kunde erbjudas. Inflyttning sker i fyra etapper under 2023 där trapphus två inflyttas i april, trapphus sju i maj, trapphus ett i november och trapphus åtta under december.

Ekonomisk plan har upprättats. Styrelsen beslutade i samband med att ekonomisk plan upprättades om förändring av månadsavgifter beroende på att både kostnader för ränta och drift ökat.

Nordr Sverige AB har lämnat en räntegaranti till föreningen där Nordr Sverige AB garanterar föreningen en räntekostnad motsvarande räntenivån 3,25% på föreningens lån. Garantin gäller från första inflyttningen till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enl 4 kap §2 bostadsrättslagen har lämnats av Garbo försäkring AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (14 mån)
Nettoomsättning	0	0
Balansomslutning	843 372	662 470
Soliditet (%)	2,2	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	18 808 000			18 808 000
Belopp vid årets utgång	18 808 000	0	0	18 808 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen har inga stående medel till sitt förfogande.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-11-02 -2021-12-31 (14 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	375 438 474	374 954 436
Pågående nyanläggningar	3	396 126 913	260 247 270
		771 565 387	635 201 706
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 5	37 500	52 000
		37 500	52 000
Summa anläggningstillgångar		771 602 887	635 253 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 721 000	0
Fordringar hos Veibo Bygg AB		53 252 115	23 347 664
Övriga fordringar		90 448	1 474 438
		66 063 563	24 822 102
<i>Kassa och bank</i>		5 705 746	2 394 611
Summa omsättningstillgångar		71 769 309	27 216 713
SUMMA TILLGÅNGAR		843 372 196	662 470 419

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 808 000	0
		18 808 000	0
Summa eget kapital		18 808 000	0
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	630 055 771	470 616 233
Summa långfristiga skulder		630 055 771	470 616 233
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		140 735	20 595 721
Aktuella skatteskulder		1 250 412	365 038
Övriga skulder	7	193 117 278	170 893 427
Summa kortfristiga skulder		194 508 425	191 854 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		843 372 196	662 470 419

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-02-25 förvärvat samtliga andelar i Lomvia Nord ekonomisk förening och Lomvia Ost ekonomisk förening. Föreningarna var vid förvärvet innehavare av fastigheten Stockholm Proteinet 4. Efter köpet av andelarna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid föreningarna överlät hela sin verksamhet till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten. Föreningarna har under 2022 sålts ut för likvidation.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 954 436	0
Nyanskaffningar	0	374 954 436
Omklassificeringar	484 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 438 474	374 954 436
Utgående redovisat värde	375 438 474	374 954 436
Taxeringsvärden byggnader	64 380 000	
Taxeringsvärden mark	237 654 000	
	302 034 000	
Bokfört värde mark	375 438 474	374 954 436
	375 438 474	374 954 436

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 247 270	0
Investeringar	135 879 643	260 247 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 126 913	260 247 270
Utgående redovisat värde	396 126 913	260 247 270

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 000	0
Förvärv	12 500	52 000
Försäljningar	-2 000	0
Omklassificeringar	-25 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 500	52 000
Utgående redovisat värde	37 500	52 000

Under 2022 såldes andelarna i Lomvia Nord ekonomisk förening samt Lomvia Ost ekonomisk förening för likvidering.

Föreningen förvärvade även 50% av Haga Boulevard Parkering AB från Brf Haga Boulevard, samt att 25tkr omklassificerades till fordran på Haga Venue Parkering AB då aktiekapitalet endast uppgick till 25tkr och inte 50tkr som var redovisat förra året.

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Haga Venue Parkering AB	100	25 000
Haga Boulevard Parkering AB	50	12 500
		37 500

	Org.nr	Säte
Haga Venue Parkering AB	559301-9275	Stockholm
Haga Boulevard Parkering AB	559301-9267	Stockholm

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv hos DNB	630 055 771	470 616 233
	630 055 771	470 616 233

Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott från kunder	11 500 000	11 000 000
Skulder till Veibo Bygg AB	26 322 066	9 122 066
Skulder till Lomvia Holding Gul AB	81 345 085	80 612 959
Skulder till Nordr Sverige AB	73 937 627	70 158 402
Skulder till Brf Haga Boulevard	12 500	0
	193 117 278	170 893 427

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	132 714 180	132 714 180
	132 714 180	132 714 180

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Björn Isaksson
Ordförande

Maria Wideroth

Viveka Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

BoRevision i Sverige Aktiebolag

Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Haga Venue, org.nr. 769639-2096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Haga Venue för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Haga Venue för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor