

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Haga Nova

769630-4547



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Nova

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-20 hos Bolagsverket.

Föreningens stadgar reviderades under 2023 och registrerades hos Bolagsverket 20 juni 2023.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cellen 1	2016	Stockholm

Marken innehålls med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

I fastigheten finns 276 bostadslägenheter (varav 12 servicelägenheter och en servicenod), två förskolor (upplåts med bostadsrätt), åtta lokaler, två övernattningslägenheter, 63 uthyrningsbara förråd och ett garage med 189 parkeringsplatser varav 72 platser med laddstolpe och 10 är MC- platser.

Tomtens areal uppgår till 3 329 kvm, bostadsarea till 16 642 kvm, lokalareaen bostadsrätt till 1 287 kvm och övriga lokalareor till 1 064 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 haft följande sammansättning:

Kristina Lundqvist Osmund	Ordförande
Andreas Carl Henrik Tullberg	Styrelseledamot
Camilla Aina Maria Nilsson	Styrelseledamot
Jenny Leonardson	Styrelseledamot

Malin Palmqvist	Styrelseledamot
Ola Nohrlander	Styrelseledamot
Peter Leidhammar	Styrelseledamot
Behiya Aslan	Suppleant
Jonathan Petersson (flyttade/avgick 23-09-30)	Suppleant

Styrelsens arvoderas enligt beslut på föreningsstämma, se not 11.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda.

Valberedning

Tony Grass
Lillemor Hellsjö
Frida Svensson (flyttade/avgick 2023-09-30)

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Extra stämma hölls 2023-04-17. Beslut om nya stadgar och val av revisor.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokolförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Övrig verksamhetsinformation

Kontrakten på föreningens lokaler (1 064 kvm) löper enligt följande:

Hyresgäst	Yta/kvm	Löptid t.o.m.
Lett Sweden AB *)	148 kvm	2026-09-30
Simplified Recruitment Sweden AB	103 kvm	2026-09-30
S:t Eriks Kemtvätt & Skrädderi AB	48 kvm	2028-02-29
Vasastansspecialisten AB/Fastighetsbyrå*)	232 kvm	2027-10-31
Jabs Group Sweden AB	93 kvm	2026-04-30
Usability Partners UP AB	103 kvm	2027-09-30
Willa Nordic AB	152 kvm	2026-09-30
Kruso Digital AB	185 kvm	2025-05-31

*) Hyresavtal överlätts till Holy Green AB per 2024-04-01. Avtalet med Holy Green AB gäller t o m 2029-03-31.

**) Hyresavtalet med Vasastansspecialisten AB har överlätts till Bergets Ro Fastighetsförmedling AB med samma villkor fr o m 2024-06-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler, debitering utav el, fjärrvärme och varmvatten samt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen erhöll under 2019 investeringsmoms för lokaler till ett belopp som uppgår till 30 255 462 kr vilket var en del av finansieringsplanen för föreningens förvärv av föreningens hus. För att inte föreningen ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmomsonen förutsätts oförändrad frivillig skattskyldighet för lokaler under 10 år.

Under 2022 yrkade föreningen, och erhöll, ytterligare 704 136 kr i investeringsmoms för mätutrustningen för IMD debiteringen.

Årsavgifter och avsättning till fond för ytter underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för ytter underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Årsavgiften ska täcka avsättning till ytter fond men inte avskrivningar på föreningens byggnader. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsräternas andelstal. Årsavgiften beräknas exkl. varmvatten och förbruknings-el som avräknas enligt faktiskt förbrukning.

Inkomstskatt, fastighetsavgift I fastighetsskatt

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överläta fastigheten.

Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärde för den del av fastigheten som taxerats som lokal. Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 16. Räntesatserna den 31 december 2023 varierade mellan 2,11 % och 4,58 % vilket gav en genomsnittlig ränta om 3,43%. Under året har föreningen amorterat 3 440 000 kr enligt plan.

En förändring av räntan på föreningens rörliga lån om 1% skulle minska/öka föreningens räntekostnader med ca. 2,3 miljoner kronor. En förändring av räntan på samtliga föreningens lån om 1% skulle minska/öka föreningens räntekostnader med ca. 3,2 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

Under hösten 2023 påbörjades upphandling av samarbetspartner för att sköta Haga Novas garage och parkeringsförvaltningen. Avtal tecknades med Parkit Sweden AB 2024-01-15 och börjar gälla 2024-04-01.

Avtal har tecknats med Geze för löpande underhåll av fastighetens dörrar med automatik, börjar gälla från 2024-01-01.

Övriga uppgifter

Einar Mattsson Projekt AB påbörjade garantiåtgärd gällande felaktigt gjorda tätskikt på taken på de fyra tornen. Arbetet påbörjades augusti 2023 och beräknas gå fram till och med augusti 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 399 st. Tillkommande medlemmar under året var 58 och avgående medlemmar under året var 64. Vid räkenskapsårets slut fanns det 393 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 42 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	24 265	23 419	21 881	21 918
Resultat efter fin. poster	-20 362	-17 562	-16 291	-17 419
Soliditet (%)	83	83	83	83
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	600	600	600
*Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	42	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 787	17 979	18 171	18 563
*Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 367	-	-	-
*Sparande per kvm totalyta, kr	116	-	-	-
*Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	2,66	1,21	1,37
*Räntekänslighet (%)	30	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsräddsytta (lokaler och lägenheter) respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + varmvatten) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och varmvatten (totalt 2 525 313 kr) faktureras medlemmar separat genom individuell mätning av förbrukningen.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter (lokaler och lägenheter).

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhets.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (23 858 kvm).

Yta - Nyckeltalen har beräknats på bostadsytorna enligt följande:

bostadsrättslokalarea 1 287 kvm, lokalarea 5 929 kvm, boarea 16 642 kvm

enligt det senaste taxeringsbeslutet är ytorna enligt följande:

bostadsrättslokalarea 1 320 kvm, lokalarea 5 872 kvm, boarea 16 642 kvm

Årsavgifter per kvm- Föreningen har både lokaler (förskola) och lägenheter upplåtna med bostadsrätt. I flerårsöversikten redovisas årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt endast beräknad på lägenheter (600 kr/kvm) eftersom lokaler har en lägre årsavgift (410 kr/kvm). Utöver årsavgiften tillkommer bredbandsavgift med 176 kr/månad samt avisering för el & varmvatten enligt förbrukning (se not 2).

* Nya nyckeltal för 2023, historiska beräkningar är inte gjorda.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är i enlighet med ekonomisk plan negativt men föreningen har historiskt sett ändå kunnat säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden då föreningens kassaflöde före finansiering överstigit det uppskattade framtida underhållet för fastigheten. Som ett resultat av det senaste årets utvecklingen av föreningens drift- och finansieringskostnader så har det prognostiserade kassaflödet för de närmsta åren nu minskat såpass mycket att det nu förväntas understiga fastighetens framtida genomsnittliga underhåll enligt den framtagna underhållsplansen. För att täcka upp detta underskott har styrelsen beslutat att höja medlemsavgiften med 10%. Det finns fortfarande en stor osäkerhet i prognoserna p.g.a. dess räntekänslighet men med hänsyn till rådande ränteprognos och de generella inflationsdrivna kostnadsökningar som noterats senaste året så bedöms höjningen erforderlig för att säkerställa föreningens framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS 2022-12-31	RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 710 945	-	-	1 710 945
Fond, ytter underhåll	3 412	-	4 000	7 412
Balanserat resultat	-54 439	-17 562	-4 000	-76 001
Årets resultat	-17 562	17 562	-20 362	-20 362
Eget kapital	1 642 356	0	-20 362	1 621 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (tkr):

Balanserat resultat	-76 001
Årets resultat	-20 362
Totalt	-96 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för ytter underhåll	4 083
Att från ytter fond i anspråk ta	-53
Balanseras i ny räkning	-100 392

-96 362

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 265	23 419
Övriga rörelseintäkter	3	1 054	444
Summa rörelseintäkter		25 320	23 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8, 9	-10 401	-10 250
Övriga externa kostnader	10	-862	-1 638
Personalkostnader	11	-525	-529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-23 072	-23 878
Summa rörelsekostnader		-34 860	-36 294
RÖRELSERESULTAT		-9 541	-12 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	176	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-10 996	-5 146
Summa finansiella poster		-10 821	-5 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 362	-17 562
ÅRETS RESULTAT		-20 362	-17 562

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	1 936 459	1 959 487
Summa materiella anläggningstillgångar		1 936 459	1 959 487
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 936 459	1 959 487
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsforderingar		578	88
Övriga fordringar	14	4 941	10 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	628	1 403
Summa kortfristiga fordringar		6 147	11 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 154	0
Summa kassa och bank		7 154	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 301	11 510
SUMMA TILLGÅNGAR		1 949 760	1 970 997

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 710 945	1 710 945
Fond för ytter underhåll		7 412	3 412
Summa bundet eget kapital		1 718 357	1 714 357
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-76 001	-54 439
Årets resultat		-20 362	-17 562
Summa ansamlad förlust		-96 362	-72 001
SUMMA EGET KAPITAL		1 621 995	1 642 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	315 467	318 907
Hyresdepositioner		1 131	1 084
Summa långfristiga skulder		316 598	319 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 440	3 440
Leverantörsskulder		376	1 429
Skatteskulder		854	427
Övriga kortfristiga skulder		1 692	379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 806	2 975
Summa kortfristiga skulder		11 167	8 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 949 760	1 970 997

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-9 541	-12 431
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	23 072	23 878
	13 531	11 446
Erhållen ränta	176	16
Erlagd ränta	-10 996	-5 146
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 711	6 316
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-477	896
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 843	1 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 076	8 485
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar. 2022: Återbet investeringsmoms	-44	392
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44	392
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 440	-3 440
Depositioner	82	-186
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 358	-3 626
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 673	5 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 339	4 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 013	9 339

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haga Nova har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare vilket påverkar jämförelsebarheten mellan 2022 & 2023.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,1 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Under året har det skett en omklassificering av fastighetsförbättringar; från Maskiner och inventarier till Byggnader och mark, i och med byte av ekonomisk förvaltare.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för ytter underhåll

Reservering till föreningens fond för ytter underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för ytter underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Uppskjuten skatt

Inkråmsöverlåtelserna har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via aktiebolag.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överläta fastigheten.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nabo klientmedel och Borgo räntekonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	99
Årsavgifter, bostäder	9 983	9 982
Årsavgifter, lokaler	528	528
Hyresintäkter förråd	269	261
Hyresintäkter, lokaler	4 285	3 716
Hyresintäkter, p-platser	4 143	4 747
Deb. fastighetsskatt	1 604	1 313
Kabel-TV/Bredband	546	546
Intäktsreduktion	-147	-123
Vatten	1 027	599
El	1 524	1 287
Övriga intäkter	0	23
Värme	299	250
Övernattnings-/gästlägenhet	140	122
Andrahandsuthyrning	65	68
Summa	24 265	23 419

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	192	444
Elintäkt laddplatser Charge Node (momsplichtigt)	170	0
Elprisstöd	692	0
Summa	1 054	444

NOT 4, RÄNTEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	-7	-16
Ränteint fr bank	-157	0
Ränta Räntekonto	-12	0
Summa	-176	-16

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	400	491
Besiktning och service	628	620
Städning	545	607
Övrigt	398	12
OVK	251	220
Brandskydd SBA	60	18
Trädgårdsarbete	2	0
Snöskottning	67	35
Ventilation	289	326
Summa	2 639	2 328

NOT 6, REPARATIONER	2023	2022
Övriga reparationer	81	44
Entree reparation	96	5
Sopsug reparation Envac	59	0
Lås reparation	87	91
Gemensamma utrymmen reparationer	35	21
Hissar Reparationer & Besiktningar	79	150
Försäkringsärende/vattenskada	100	0
Summa	536	310

NOT 7, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	9	32
Lokaler	34	-15
VA	0	12
Gården Förskolan	10	0
Summa	53	29

NOT 8, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	2 025	2 731
Uppvärmning	1 759	1 492
Vatten	564	461
Sophämtning	387	479
Summa	4 736	5 163

NOT 9, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	187	206
Självrisker	25	0
Övrigt	198	56
Bredband	396	528
Fastighetsskatt	1 630	1 630
Summa	2 437	2 421

NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	348	506
Förbrukningsmaterial	0	9
Juridiska kostnader	89	102
Arvode lokalmäklare	45	93
Konstaterade kundförluster	2	7
Revisionsarvoden	93	129
Ekonomisk förvaltning	254	345
Konsultkostnader	20	146
Bankkostnader	11	11
Advokat/rätteg kostn	0	290
Summa	862	1 638

NOT 11, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	399	402
Sociala avgifter	126	126
Summa	525	529

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE	2023	2022
RESULTATPOSTER		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	10 994	5 146
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	10 996	5 146

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 054 846	2 053 830
Investeringsmoms mätutrustning IMD		-704
Årets inköp	44	312
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 054 890	2 054 846
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-95 359	-71 481
Årets avskrivning	-23 072	-23 878
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 431	-95 359
Utgående restvärde enligt plan	1 936 459	1 959 487
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	866 587	866 587
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	733 000	733 000
Taxeringsvärde mark	572 000	572 000
Summa	1 305 000	1 305 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	470	13
Övriga fordringar	612	300
Övriga kortfristiga fordringar	0	6
Nabo Klientmedelskonto	3 847	1 843
Avräkningskonto Fastighetsägarna	0	7 496
Borgo, räntekonto	12	0
Skattefordringar	0	359
Summa	4 941	10 018

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178	1 403
Fastighetsskötsel	84	0
Försäkringspremier	167	0
Bredband	141	0
Förvaltning	59	0
Summa	628	1 403

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD	SKULD
			2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2024-09-18	4,58 %	18 060	21 500
SBAB	2024-09-18	4,58 %	42 924	42 924
SBAB	2024-09-09	4,56 %	42 924	42 924
SBAB	2024-09-09	4,56 %	43 000	43 000
SBAB	2024-09-09	4,56 %	43 000	43 000
SBAB	2025-09-08	2,11 %	43 000	43 000
SBAB	2024-09-09	4,56 %	43 000	43 000
SBAB	2028-09-08	2,47 %	43 000	43 000
Summa			318 907	322 347
Varav kortfristig del			3 440	3 440

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 301 707 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånens som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77	50
Städning	34	0
Uppvärmning	253	0
Vatten	138	0
Löner	341	341
Sociala avgifter	107	107
Förutbetalda avgifter/hyror	2 991	0
Övriga uppl kostn	865	2 476
Summa	4 806	2 975

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsintekning	344 000	344 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja föreningens avgift till medlemmarna med 10% från 2024-07-01, för mer information se Upplysning vid förlust

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andreas Carl Henrik Tullberg
Styrelseledamot

Camilla Aina Maria Nilsson
Styrelseledamot

Jenny Leonardson
Styrelseledamot

Kristina Lundqvist Osmund
Ordförande

Malin Palmqvist
Styrelseledamot

Ola Nohrlander
Styrelseledamot

Peter Leidhammar
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518339166

Dokument

Brf Haga Nova ÅR 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-24 21:01:11 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2024-05-25 19:14:07 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Peter Leidhammar (PL)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
peter.leidhammar@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"PETER LEIDHAMMAR"
Signerade 2024-05-24 21:16:42 CEST (+0200)

Ola Nohrlander (ON)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
ola.nohrlander@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var "Ola
Nohrlander"
Signerade 2024-05-24 21:58:02 CEST (+0200)

Malin Palmqvist (MP)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
malin.palmqvist@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"MALIN KRISTINA PALMQVIST"
Signerade 2024-05-25 15:27:33 CEST (+0200)

Kristina Osmund (KO)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
stina.osmund@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"ANNA KRISTINA LUNDQVIST OSMUND"
Signerade 2024-05-24 21:51:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518339166

Jenny Leonardson (JL)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
jenny.leonardson@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"JENNY JOHANNA LEONARDSON"
Signerade 2024-05-24 21:08:20 CEST (+0200)

Camilla Nilsson (CN)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
camilla.nilsson@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"Camilla Aina Maria Nilsson"
Signerade 2024-05-24 22:31:11 CEST (+0200)

Andreas Tullberg (AT)
Bostadsrättsföreningen Haga Nova
andreas.tullberg@brfhaganova.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"Andreas Carl Henrik Tullberg"
Signerade 2024-05-24 21:02:48 CEST (+0200)

Ingela Andersson (IA)
LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2024-05-25 19:14:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrite. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrite. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrite. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrite även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrite.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga Nova

Org.nr 769630-4547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Nova för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna täcka föreningens utgifter för verksamheten och reservering till underhållsfond.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen som beskriver att föreningen följer en underhållsplan som rekommenderar en årlig reservering till underhållsfond med 4 083 tkr (171 kr/kvm totaltyta) vilket inte täcks av föreningens sparande som enligt Flerårsöversikten uppgår till 2 768 tkr (116 kr/kvm totaltyta). Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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 och andra författningsar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haga Nova för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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 egena kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innehåller 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag 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 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 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 överträdelser 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518339174

Dokument

Brf Haga Nova RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-24 21:01:58 CEST (+0200) av Blikk e-

Signatur (Be)

Färdigställt 2024-05-25 19:20:49 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var

"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2024-05-25 19:20:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För en bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: [https://scrine.com/verify](https://scrive.com/verify)

