

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-08.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Organellen 1.

Inflyttning beräknas påbörjas i slutet av kvartal 1 2023.

Fastigheten kommer att bestå av 98 lägenheter, total BOA c:a 5 588 m².

Föreningen kommer att disponera 67 parkeringsplatser och 2 st i bilpool samt 3 st kommersiella lokaler, total LOA 275 m².

Fastighetsförsäkring kommer att tecknas till fullvärde vid tillträde.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2025.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten kommer att upplåtas med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t.o.m. extra stämman 2023-11-16:

Toni Lahdo, ordförande

Hans Svedberg, ledamot

Henrietta Ludwig, ledamot

Suppleant har varit Jennie Svedberg.

Styrelsen har haft följande sammansättning fr.o.m. extra stämman 2023-11-16:

Gustaf Rössner, Ordförande

Angelica Björkom, ledamot

Mandy Tang, ledamot

Karin Jarnér, ledamot

Annika Hietala, ledamot

Martin Hedman Johnsson, suppleant

Emilia Lundmark, suppleant

Mustafa Al-Rubaiy, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionskedet samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Företagets säte är Stockholm.

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2020/2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 544 157	0	0		
Balansomslutning	675 553 383	611 330 079	497 336 061		
Soliditet (%)	83,2	15,6	0,3		
Årsavgift per m2	203,00				
Årsavg andel tot rörelseint (%)	63,00				
Skuldsättning per m2 - 1	13 961				
Skuldsättning per m2 -2	19 687				
Sparande per m2	-69				
Räntekänslighet %	69				
Energikostnad per m2	75				

*Definitioner av nyckeltal, se noter

- 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.

Händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar är också negativt. Det har trots det funnits medel för att klara de löpande kostnaderna. De avgiftshöjningar som är genomförda är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	148
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	36
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	154

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	95 148 000	0	0	0	-0
Ökning av insatskapital	294 632 000	175 370 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			69 850		-69 850
Årets förlust					-3 208 915
Belopp vid årets utgång	389 780 000	175 370 000	69 850	0	-3 278 765

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-69 850

årets förlust

-3 208 915

-3 278 765

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-3 278 765

-3 278 765

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 544 157</u> 2 544 157	<u>0</u> 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-911 193	0
Övriga externa kostnader	3	-17 382	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 663 303</u> -3 591 878	<u>0</u> 0
Rörelseresultat		-1 047 721	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 330	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 162 524</u> -2 161 194	<u>0</u> 0
Resultat efter finansiella poster		-3 208 915	0
Årets resultat		<u>-3 208 915</u>	<u>0</u>

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	678 976 697	0
Återförd investeringsmoms	5	<u>-9 900 000</u>	<u>512 673 375</u>
		669 076 697	512 673 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	<u>0</u>	<u>100 000</u>
		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		669 076 697	512 773 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 118	57 671 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-87 029	25 073 407
Övriga fordringar	7	1 219 154	8 331 715
Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>100 572</u>	<u>0</u>
		1 239 815	91 076 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>5 236 871</u>	<u>7 480 082</u>
Summa kassa och bank		5 236 871	7 480 082
Summa omsättningstillgångar		6 476 686	98 556 704
SUMMA TILLGÅNGAR		675 553 383	611 330 079
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		565 150 000	95 148 000
Fond för yttre underhåll		<u>69 850</u>	<u>0</u>
		565 219 850	95 148 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-69 850	0
Årets resultat		<u>-3 208 915</u>	<u>-0</u>
		-3 278 765	0
Summa eget kapital		<u>561 941 085</u>	<u>95 148 000</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		<u>73 715 947</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		73 715 947	0

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	36 297 000	0
Leverantörsskulder		144 653	16 750
Skulder till koncernföretag		0	71 140 000
Aktuell skatteskuld		2 492 044	1 188 000
Övriga kortfristiga skulder	9	128 750	443 837 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>833 904</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga skulder		39 896 351	516 182 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		675 553 383	611 330 079

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 047 721	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 663 303	0
Erhållen ränta m.m.		1 330	0
Erlagd ränta		-2 162 524	0
Betald fastighetsskatt		1 304 044	1 188 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 758 432	<hr/> 1 188 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		57 664 382	-57 571 500
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		32 172 425	-23 226 549
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		127 903	-2 558 250
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-472 647 675	21 791 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -381 924 533	<hr/> -60 377 031
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	11 333 375	-31 248 375
Förvärv av koncernföretag	6	0	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 11 333 375	<hr/> -31 248 375
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		294 632 000	95 148 000
Upptagna långfristiga lån		73 715 947	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 368 347 947	<hr/> 95 148 000
Förändring av likvida medel		-2 243 211	3 522 594
Likvida medel vid årets början		7 480 082	3 957 488
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 5 236 871	<hr/> 7 480 082

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.

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, Sanitet	60
El, fasad och Fönster	50
Inre ytskikt	25
Yttertak	40
Ventilation	25
Hiss	30
Styr och övervakning	20
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	1 601 293	0
	P-platser	483 604	0
	Lokaler	418 854	0
	Övriga intäkter	40 406	0
		<u>2 544 157</u>	<u>0</u>

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram till avräkningsdagen 2023-08-01.

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvode	15 833	0
	Bankkostnader	1 549	0
		<u>17 382</u>	<u>0</u>

Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram till avräkningsdagen 2023-08-01.

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Försäljningar/utrangeringar	<u>681 640 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	681 640 000	0
	Årets avskrivningar	<u>-2 663 303</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 663 303	0
	Utgående redovisat värde	<u>678 976 697</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde byggnader	337 936 697	0
	Redovisat värde mark	<u>341 040 000</u>	<u>0</u>
		678 976 697	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	312 511 000 78 711 000	0 0

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	512 673 375	483 000 000
	Inköp	0	38 040 000
	Försäljningar/utrangeringar	-522 573 375	0
	Omklassificeringar	0	-8 366 625
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>-9 900 000</u>	<u>512 673 375</u>
	Utgående redovisat värde	<u>-9 900 000</u>	<u>512 673 375</u>

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenad- och köpekontrakten till 675 900 000 kr.

Not 6	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
	Organisationsnummer		Redovisat värde
	Besqab Bostadsmark XVIII AB	100	0
	559103-6909	Danderyd	100 000
			<u>0</u>
			<u>100 000</u>

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

NOTER

Not 7	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Entreprenör	-87 029	25 073 407
	Moms SKV	849 031	8 331 715
	Parkando	368 017	0
	Skattekontot	2 106	0
		<u>1 132 125</u>	<u>33 405 122</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>73 715 947</u>	<u>0</u>
		110 012 947	0

Danskebank 1302-01-40064, 36 297 000kr ränta 4,80% t.o.m. 2024-07-31

Danskebank 1302-01-40072, 36 297 000kr ränta 4,80% t.o.m. 2025-07-31

Danskebank 1302-01-40080, 36 023 776kr ränta 4,77% t.o.m. 2026-07-31

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Skulder till kreditinstitut	0	443 837 828
	Amortering inom 1 år	36 297 000	0
	Mottagna depositioner	<u>128 750</u>	<u>0</u>
		36 425 750	443 837 828

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Månadsavgifter	534 733	0
	Revisionsarvode	38 000	0
	Fjärrvärme	104 152	0
	El	104 701	0
	Övrigt	<u>52 318</u>	<u>0</u>
		833 904	0

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	111 190 000	111 190 000

Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Gustaf Rössner
Styrelseledamot

Angelica Björkbom
Styrelseledamot

Mandy Tang
Styrelseledamot

Karin Jarnér
Styrelseledamot

Annika Hietala
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: Annika Hietala
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-25 17:53:03 GMT+02:00
Transaktions-ID: ba30ccdcdb2b44bb85decf43c334acc4

Underskrift 2

Namn: Mandy Tang
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-25 22:16:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: bac1437763af47e69bfa9ecd5d919eca

Underskrift 3

Namn: Gustaf Rössner
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-26 11:37:55 GMT+02:00
Transaktions-ID: 4b0a5a837bec43b19eefca24c4c6a3fa

Underskrift 4

Namn: Angelica Björkbom
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-26 11:40:19 GMT+02:00
Transaktions-ID: db39adf944e34b5f9a2bff38a308bca2

Underskrift 5

Namn: Karin Jarnér
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-26 17:04:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: bc06edcb2c7247b388a042dccc1d4f32

Underskrift 6

Namn: Pontus Ohlsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-27 09:14:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: b586cda3cd1444d9bd73898cafe699f4