

# Årsredovisning 2023

## Brf Haga Boulevard

769635-1217



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Haga Boulevard

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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 innebär 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-22 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad för IMD samt lokaler och redovisar månadsvis.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Proteinet 1	2022	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet omfattades av Nordr Sverige AB (Veibo Bygg AB) företagsförsäkring före och under byggtiden. Föreningen har en fullvärdesförsäkring med Folksam avseende föreningens fastighet from tillträdet för respektive etapp. Styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Garaget omfattas av en egen tecknad försäkring.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 8 366 kvm belägna i två hus samt 2 lokaler och ett garage om 1 693 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 072 kvm.

Följande lägenhetsfördelning gällde vid upplåtelse av föreningens bostadsrättslägenheter:

Lägenhetstyp	Antal
1 rok	1
2 rok	43
3 rok	25
4 rok	55
5 rok	4

#### Styrelsens sammansättning

Maria Wideroth	Ordförande
Björn Isaksson	Styrelseledamot
Viveka Westerlund	Styrelseledamot, from 2023-02-13, tom 2024-02-08
Viktoria Banffy	Styrelseledamot, tom 2023-02-12, from 2024-02-08
Bengt Pedersen	Styrelseledamot, from 2023-11-28
Axel Hamilton	Styrelseledamot, from 2023-11-28
Richard Nyberg	Styrelseledamot, from 2024-02-08
Xin Ren	Suppleant, from 2023-11-28
Vincent Larouche	Suppleant, from 2023-11-28

2024-02-08 registrerades den nya styrelsen med Bengt Pedersen och Axel Hamilton som invalda ledamöter samt Vincent Laorouche och Xin Ren som suppleanter. Björn Isaksson och Viveka Westerlund ersattes av ledamöterna Viktoria Banffy och Richard Nyberg. Maria Wideroth sitter kvar som ordförande.

#### Valberedning

Cheng-Huei Kuo (sammanställande), Kim Asplund samt Andreas Amble.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

#### Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor    BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28 varvid det fattades beslut att välja in boende i styrelsen. Vid årsskiftet var dessa ännu inte registrerade hos Bolagsverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

En 30-årig underhållsplan har upprättats 2022-11-08.

#### Avtal med leverantörer

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB före och under byggtiden.

Föreningen har från första inflyttning anlitat Simpleko för ekonomisk förvaltning.

Föreningen har anlitat Primär AB för teknisk förvaltning.

#### Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Proteinet 1 i Stockholm stad. Föreningen förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga andelar i Lomia Väst och Lomia Syd ekonomiska föreningar, vilka tidigare var fastighetsägare. Fastigheten har därmed överlåtits till föreningen via en sk verksamhetsöverlåtelse

Det finns ett parkeringsgarage på fastigheten. Detta ingår i ett parkeringsbolag som ägs till 50% av föreningen (Haga Boulevard Parkering AB). Brf Haga Venue äger övriga 50% av parkeringsbolaget. Brf Haga Boulevard har 51 parkeringsplatser varav 15 för elbilsladdning.

Föreningens fastighet kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar med grannföreningens fastighet Stockholm Proteinet 4. 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 fjärrvärmeledningar, bibehållande av gatuanslaggning, belysning och skyltar samt dräneringsledningar.

Föreningen har tecknat en överenskommelse om räntegaranti med Nordr Sverige AB. Nordr lämnar en räntegaranti till föreningen på 3,25% tre år efter att föreningens lån har slutplacerats (2023-12-20).

Föreningen har tecknat en överenskommelse om hyresgaranti med Veibo bygg/Nordr. Detta innebär att föreningen är garanterade en viss hyra under 3 från och med driftsavräkningsdatumet.

Föreningen har per 2023-12-20 löst byggnadskreditivet och ersatt detta med nyupptagna lån hos Nordea Hypotek AB med följande villkor på balansdagen:

Villkorsperiod	Lånebelopp	Räntesats	Villkorsändringsdag
90 dagar	47 291 612	4,686%	2024-12-20
90 dagar	47 291 612	4,686%	2024-12-20
3 år	47 291 612	3,61%	2026-12-16

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 0 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kr.

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under 2023.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under 2023. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen har inget resultat fram till avräkningsdag, vilket är 2023-12-31. Fram tills dess tar byggherren både eventuella intäkter samt kostnader. Detta innebär att bokslutet enbart avser intäkter enligt driftavräkning samt balansräkning.

##### Övriga uppgifter

Byggnation av bostadshus på fastigheten färdigställdes under året. Inflyttning av bostadslägenheter påbörjades under december 2022 och har skett etappvis under 2023. Sista trapphuset flyttade i september 2023.

Slutmöte och godkänd entreprenad under oktober och föreningen har fått interimistiskt slutbesked för respektive trapphus. För slutbesked återstår radonmätning som beräknas vara klar våren 2024.

Den 31 december 2023 är driftsavräkningsdag mellan Nordr Sverige AB och bostadsrättsföreningen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 209 och avgående medlemmar under året var 50. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter fin. poster	997 290	-	-
Soliditet (%)	78	-	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	380 812 000	334 854 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 959	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 086	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Räntekänslighet (%)	22,84	-	-

**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 bostadsrättsyta 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 + vatten + värme) / totalyta.

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

Kostnader för el och vatten (totalt 258 822 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	187 467 500	-	312 708 500	500 176 000
Upplåtelseavgifter	0	-	228 359 000	228 359 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	997 290	997 290
<b>Eget kapital</b>	<b>187 467 500</b>	<b>0</b>	<b>542 064 790</b>	<b>729 532 290</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	997 290
<b>Totalt</b>	<b>997 290</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	997 290
	<b>997 290</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter	2	997 290	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>997 290</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>997 290</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>997 290</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>997 290</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	3	869 568 898	339 936 853
Pågående projekt	4	0	448 958 332
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>869 568 898</b>	<b>788 895 185</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	5, 6	12 500	12 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>869 581 398</b>	<b>788 907 685</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		208 777	0
Övriga fordringar	7	87 399 054	127 500 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	339 865	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 947 696</b>	<b>127 500 453</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 370 565	100 811 623
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 370 565</b>	<b>100 811 623</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>92 318 261</b>	<b>228 312 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>961 899 659</b>	<b>1 017 219 761</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		728 535 000	187 467 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>728 535 000</b>	<b>187 467 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		997 290	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>997 290</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>729 532 290</b>	<b>187 467 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	46 312 676	679 930 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 312 676</b>	<b>679 930 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		95 562 160	0
Leverantörsskulder		365 357	81 786
Skatteskulder		2 966 615	1 376 850
Övriga kortfristiga skulder	10	85 902 028	148 363 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 258 533	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>186 054 693</b>	<b>149 822 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>961 899 659</b>	<b>1 017 219 761</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	997 290	0
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Erlagd ränta	204 020	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 201 310</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 552 757	-74 697 996
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 533 708	3 346 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-18 779 641</b>	<b>-71 351 778</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 673 713	-183 452 575
Avyttring av finansiella tillgångar	0	39 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 673 713</b>	<b>-183 413 075</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	541 067 500	187 467 500
Upptagna lån	141 874 836	167 130 164
Amortering av lån	-679 930 040	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 012 296</b>	<b>354 597 664</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-96 441 058</b>	<b>99 832 811</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>100 811 623</b>	<b>978 812</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 370 565</b>	<b>100 811 623</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### 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	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### 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.

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-01-13 förvärvat samtliga andelar i Lomvia Väst ekonomisk förening och Lomvia Syd ekonomisk förening. Föreningarna var vid förvärvet innehavare av fastigheten Stockholm Proteinet 1. 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.

#### Fastighetslån

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

NOT 2, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Avräkning entreprenör	997 290	0
<b>Summa</b>	<b>997 290</b>	<b>0</b>

NOT 3, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	339 936 853	337 447 126
Årets inköp	529 632 045	2 489 727
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>869 568 898</b>	<b>339 936 853</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>869 568 898</b>	<b>339 936 853</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>339 936 853</i>	<i>339 936 853</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	106 800 000	71 996 000
Taxeringsvärde mark	274 012 000	262 858 000
<b>Summa</b>	<b>380 812 000</b>	<b>334 854 000</b>

NOT 4, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	448 958 332	267 995 484
Investeringar	80 673 713	180 962 848
Ombokning vid avräkning	-529 632 045	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>448 958 332</b>

NOT 5, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Haga Boulevard Parkering AB	12 500	12 500
<b>Summa</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>

## NOT 6, SPECIFIKATION VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Namn: Haga Boulevard Parkering AB, org.nr 559301-9267.

Säte: Solna

Kapitalandel:	Rösträttsandel:	Antal andelar:	Bokfört värde:
50 %	50 %	12 500	12 500 kr

Resultat: 24 631 kr

## NOT 7, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12	0
Momsfordran	656 930	0
Övriga fordringar	85 338	139 390
Övriga fordringar Veibo	86 625 209	58 907 063
Fordringar hos leverantör	6 565	0
Kundfordringar	25 000	68 454 000
<b>Summa</b>	<b>87 399 054</b>	<b>127 500 453</b>

## NOT 8, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 096	0
Försäkringspremier	128 350	0
Kabel-TV	45 897	0
Vatten	-518	0
Förvaltning	33 040	0
<b>Summa</b>	<b>339 865</b>	<b>0</b>

## NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
<b>Byggnadskreditiv</b>	Avslutat		0	679 930 040
Nordea Hypotek AB	2024-12-20	4,686	47 291 612	
Nordea Hypotek AB	2024-12-20	4,686	47 291 612	
Nordea Hypotek AB	2026-12-16	3,610	47 291 612	
<b>Summa</b>			141 874 836	679 930 040
Varav kortfristig del			<b>95 562 160</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 136 980 156 kr.

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

#### NOT 10, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld Veibo/Nordr/Lomvia	85 902 028	0
Övriga korta skulder	0	148 363 585
<b>Summa</b>	<b>85 902 028</b>	<b>148 363 585</b>

#### NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

##### INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 144	0
Fastighetsskötsel	83 720	0
El	76 104	0
Uppvärmning	140 718	0
Utgiftsräntor	204 020	0
Vatten	27 629	0
Förutbetalda avgifter/hyror	495 198	0
<b>Summa</b>	<b>1 258 533</b>	<b>0</b>

#### NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	141 874 836	141 874 836

#### NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Maria Wideroth  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Viktoria Banffy  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Bengt Pedersen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Axel Hamilton  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Richard Nyberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557518834664

## Dokument

Brf Haga Boulevard ÅR 2023  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-05-30 17:54:54 CEST (+0200) av Jenny Prising (JP)  
Färdigställt 2024-06-03 06:56:13 CEST (+0200)

## Initierare

Jenny Prising (JP)  
Simpleko  
jenny.prising@simpleko.se

## Signerare

Maria Wideroth (MW)  
maria.wideroth@landahl.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Charlotta Christina Wideroth"  
Signerade 2024-05-31 08:50:50 CEST (+0200)

Viktoria Banffy (VB)  
viktoria.banffy@nordr.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIKTORIA BANFFY"  
Signerade 2024-05-30 17:56:45 CEST (+0200)

Bengt Pedersen (BP)  
lietoln@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt Pedersen"  
Signerade 2024-05-31 06:47:59 CEST (+0200)

Axel Hamilton (AH)  
Axel.hamilton@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AXEL HAMILTON"  
Signerade 2024-05-30 18:20:03 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518834664

Richard Nyberg (RN)

*richard.nyberg@fastighetsuppdrag.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Richard Nyberg"*

*Signerade 2024-05-31 10:45:43 CEST (+0200)*

Niclas Wärenfeldt (NW)

*niclas.warenfeldt@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per*

*Niclas Wärenfeldt"*

*Signerade 2024-06-03 06:56:13 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 er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Haga Boulevard, org.nr. 769635-1217

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

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 revisionsmed 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 Boulevard för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Per Niclas Wärenfeldt**

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-03 04:59:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>