

# 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 m<sup>2</sup>.

Föreningen kommer att disponera 67 parkeringsplatser och 2 st i bilpool samt 3 st kommersiella lokaler, total LOA 275 m<sup>2</sup>.

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

årets förlust

-69 850

-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
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>2 544 157</u> 2 544 157	<u>0</u> 0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
<b>Rörelseresultat</b>		-1 047 721	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 330	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 162 524</u> -2 161 194	<u>0</u> 0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 208 915	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-3 208 915</u>	<u>0</u>

**Brf Legera**

Org.nr. 769639-1023

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	<u>0</u>	<u>100 000</u>
		0	100 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		669 076 697	512 773 375
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>5 236 871</u>	<u>7 480 082</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		5 236 871	7 480 082
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 476 686	98 556 704
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>675 553 383</b>	<b>611 330 079</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		565 150 000	95 148 000
Fond för yttre underhåll		<u>69 850</u>	<u>0</u>
		565 219 850	95 148 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-69 850	0
Årets resultat		<u>-3 208 915</u>	<u>-0</u>
		-3 278 765	0
<b>Summa eget kapital</b>		<u>561 941 085</u>	<u>95 148 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>73 715 947</u>	<u>0</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		73 715 947	0

**Brf Legera**

Org.nr. 769639-1023

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 896 351</b>	<b>516 182 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>675 553 383</b>	<b>611 330 079</b>

# Brf Legera

Org.nr. 769639-1023

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 758 432	<hr/> 1 188 000
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -381 924 533	<hr/> -60 377 031
<b>Investeringsverksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<hr/> 11 333 375	<hr/> -31 248 375
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser		294 632 000	95 148 000
Upptagna långfristiga lån		73 715 947	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> 368 347 947	<hr/> 95 148 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		-2 243 211	3 522 594
Likvida medel vid årets början		7 480 082	3 957 488
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>5 236 871</b>	<hr/> <b>7 480 082</b>



**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**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	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.

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	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**

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

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	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	-9 900 000	512 673 375
	Utgående redovisat värde	-9 900 000	512 673 375

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

<b>Not 6</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap. andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>		<b>Redovisat värde</b>
	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

<b>Not 7</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	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>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	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

<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	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

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	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

<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	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.