

Årsredovisning 2022

V28 SOLLENTUNA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

769629-5554



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR V28 SOLLENTUNA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-03-23.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Staven 3 Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 334 kvm och 3 lokaler om 1 633 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Richard Fall	Ordförande
Prusha Majid	Ledamot, del av året
John Foitzik	Ledamot, avflyttad i Februari
Malik Siyan	Ledamot, avflyttad i Februari
Tobias Sjödin	Ledamot
Men Thai	Ledamot
Richard Boije	Ledamot
Maryam Zarrin	Ledamot, del av året

VALBEREDNING

Linda Taborelli och Erica Clevenvik

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Fredrik Åberg, MT Revision



Revisor, tillträdande

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017 Fastigheten byggd

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning gemensamma lokaler	HSB Städ
Fastighetsskötsel	Nabo
Port service	Nordisk portservice
TV, Bredband	Ownit
Taggar, porttelefon admin	PM Larm

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Under året har 27 st lägenheter hyrts ut i andra hand. De flesta enligt upplåtelseavtalet som tillstyrkte andrahandsuthyrning.

Leverans och inkoppling av de nya TV boxarna och routern har skett under året. Vi har nu 700-1000 Mb/s och snabb WIFI 6 uppkoppling. Tv boxen är av Android typ.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Inga avgiftsförändringar har gjorts eller planerats under året. Föreningen fortsätter att amortera 700k SEK per år.

ÖVRIGT

Garantibytet av fönsterrutor mot Sollentunavägen är nästan helt genomfört och slutförs under början av 2023. Rutorna är nu enligt föreskriven isoleringsstandard.

5 årsbesiktning har genomförts och åtgärderna kommer att slutföras v 12 2023

Fastighetens lysrörsarmaturer har bytts mot LED belysning och kommer medföra kostnadsminskningar över tid.

I samband med en utökning och förlängning av lokalhyresavtal så har ett dörrparti mot Minervavägen byggts om.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 076	4 089	4 008	3 875
Resultat efter fin. poster	890	26	-33	-438
Soliditet, %	73	73	72	72
Yttre fond	214	111	103	101
Taxeringsvärde	120 116	88 786	88 786	88 786
Bostadsyta, kvm	3 334	3 334	3 334	3 334
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	702	703	702	702
Lån per kvm bostadsyta, kr	19 924	20 134	20 554	20 764
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,41	1,46	1,44
Belåningsgrad, %	26,99	27,14	27,56	27,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	138 559	-	-	138 559
Upplåtelseavgifter	43 659	-	-	43 659
Fond, yttre underhåll	111	-	103	214
Balanserat resultat	-2 219	26	-103	-2 296
Årets resultat	26	-26	890	890
Eget kapital	180 136	0	890	181 026

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 296
Årets resultat	890
Totalt	<u>-1 405</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120
Balanseras i ny räkning	-1 526
	<u><u>-1 405</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 076	4 089
Rörelseintäkter		846	0
Summa rörelseintäkter		4 922	4 089
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 610	-1 619
Övriga externa kostnader	7	-199	-183
Personalkostnader	8	-49	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 263	-1 260
Summa rörelsekostnader		-3 121	-3 103
RÖRELSERESULTAT		1 801	986
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-913	-960
Summa finansiella poster		-910	-960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		890	26
ÅRETS RESULTAT		890	26

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	246 116	247 378
Pågående projekt		257	0
Summa materiella anläggningstillgångar		246 372	247 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 372	247 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		114	114
Övriga fordringar	11	12	94
Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	114	119
Summa kortfristiga fordringar		239	327
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 763	1 339
Summa kassa och bank		1 763	1 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 002	1 666
SUMMA TILLGÅNGAR		248 374	249 044

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 218	182 218
Fond för yttre underhåll		214	111
Summa bundet eget kapital		182 432	182 329
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 296	-2 219
Årets resultat		890	26
Summa fritt eget kapital		-1 405	-2 193
SUMMA EGET KAPITAL		181 026	180 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 800	48 942
Summa långfristiga skulder		16 800	48 942
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		49 627	18 185
Leverantörsskulder		72	123
Skatteskulder		181	164
Övriga kortfristiga skulder		71	943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	597	552
Summa kortfristiga skulder		50 548	19 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 374	249 044

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	0,66 %
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.

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	972	995
Hysesintäkter, p-platser	309	300
Årsavgifter, bostäder	2 340	2 343
Övriga intäkter	1 302	451
Summa	4 922	4 089

I posten övriga intäkter ingår en intäkt om 846 tkr avseende en tidigare upptagen skuld till Walingatan 11 Holding AB. Föreningen var tidigare förpliktad att erlägga motsvarande belopp i det fall man skulle ha haft framgång med överklagandet av ett momsavdrag.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	32	20
Fastighetskötsel	59	67
Städning	91	153
Trädgårdsarbete	9	10
Övrigt	-15	17
Summa	176	266

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	6	0
Hissar	5	0
Reparationer	56	54
Summa	66	54

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	246	165
Sophämtning	95	101
Uppvärmning	479	495
Vatten	198	210
Summa	1 018	969

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	131	131
Fastighetsförsäkringar	40	38
Fastighetsskatt	99	82
Kabel-TV	74	79
Övrigt	7	0
Summa	350	330

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	11	37
Juridiska kostnader	9	7
Kameral förvaltning	88	84
Revisionsarvoden	28	21
Övriga förvaltningskostnader	63	35
Summa	199	183

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	12	10
Styrelsearvoden	38	30
Summa	49	40

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	1	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	912	959
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	913	960

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	252 590	252 555
Årets inköp	0	35
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	252 590	252 590
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 212	-3 951
Årets avskrivning	-1 263	-1 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 474	-5 212
Utgående restvärde enligt plan	246 116	247 378
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 777</i>	<i>61 777</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	95 800	66 000
Taxeringsvärde mark	24 316	22 786
Summa	120 116	88 786

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto	12	12
Skattekonto	0	83
Summa	12	94

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	22	22
Fastighetsskötsel	15	15
Försäkringspremier	28	26
Förvaltning	24	23
Kabel-TV	11	7
Räntor	0	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13
Summa	114	119

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	1,72 %	32 142	32 842
Stadshypotek	2024-12-01	0,99 %	16 800	16 800
Stadshypotek	2023-03-01	3,17 %	17 485	17 485
Summa			66 427	67 127

Varav kortfristig del 49 627

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	30	30
El	34	28
Förutbetalda avgifter/hyror	341	336
Löner	36	36
Sociala avgifter	11	11
Uppvärmning	76	82
Utgiftsräntor	45	4
Vatten	16	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	7
Summa	597	552

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	93 870	93 870
Summa	93 870	93 870

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Men Thai
Ledamot

Richard Boije
Ledamot

Richard Fall
Ordförande

Tobias Sjödin
Ledamot

Prusha Majid
Ledamot

Maryam Zarrin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

MT Revision
Fredrik Åberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2023 15:07

SENT BY OWNER:

Jennie Svedberg · 13.04.2023 17:19

DOCUMENT ID:

Hyx25T5Hfh

ENVELOPE ID:

B13cT5Hz3-Hyx25T5Hfh

DOCUMENT NAME:

v28.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Richard Boije richard.boije@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 17:32 13.04.2023 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/12) IP: 217.213.125.1
2. Carl Richard Isidor Fall richard@fall.st	Signed Authenticated	14.04.2023 10:35 14.04.2023 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/02) IP: 84.217.106.202
3. PRUSHA MAJID prusha.majid@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 10:41 14.04.2023 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/29) IP: 84.217.106.237
4. MEN THAI THAI.MEN@GMAIL.COM	Signed Authenticated	14.04.2023 10:41 14.04.2023 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/08) IP: 84.217.106.214
5. MARYAM ARZAN ZARRIN maryam.zarrin@svevia.se	Signed Authenticated	14.04.2023 14:53 14.04.2023 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/04) IP: 84.217.106.221
6. TOBIAS PETTERSSON SJÖDIN tobias.sjodin@tradedoubler.com	Signed Authenticated	24.04.2023 14:30 24.04.2023 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/15) IP: 94.234.98.160
7. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevison.se	Signed Authenticated	24.04.2023 15:07 24.04.2023 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed