

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sollentuna
Vinkorken 1

769632-5963

Räkenskapsåret

2022

Bostadsrättsföreningen Sollentuna Vinkorken 1
Org.nr 769632-5963

1 (9)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sollentuna Vinkorken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sollentuna Vinkorken 1, org.nr 769632-5963, som registrerats hos Bolagsverket 2016-07-05 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Parastou Golbarg Rouzbahani
Korosh Atabaki
Sofia Margareta Gustafsson

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Peter Lindström

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger följande fastighet:
Sollentuna Vinkorken 1

Fastighetens yta uppgår till totalt 2 879 kvm. På fastigheten är uppförd 18 bostadsrättslägenheter belägna i ett flerbostadshus med en sammanlagd area om 1 201 kvm.

Underhåll

Föreningens byggnader är helt nybyggda och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
18	Lägenheter	1201
0	Lokaler	0

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 23, 117 60 Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 27 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt:	682 kr/kvm
Sparande per kvadratmeter:	121 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter:	11 156 kr/kvm
Energikostnad per kvadratmeter:	181 kr/kvm
Skuldkvot:	16
Räntekänslighet:	16%
Räntekostnader i förhållande till omsättning:	37%

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	819	585	0
Resultat efter finansiella poster	-967	-487	0
Balansomslutning	63 957	65 171	52 834
Soliditet (%)	0,0	78,8	0,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 710 000	7 100 000		0	-487 496	51 322 504
Fond för yttre underhåll			45 720			45 720
Disposition yttre underhållsf				-45 720		-45 720
Disposition av föregående års resultat:				-487 496	487 496	0
Årets resultat					-967 082	-967 082
Belopp vid årets utgång	44 710 000	7 100 000	45 720	-533 216	-967 082	50 355 422

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-487 496
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-45 720
årets förlust	-967 082
	-1 500 298

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 500 298
	-1 500 298

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	819 204	584 764
Övriga intäkter		8 412	0
		827 616	584 764
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-371 128	-236 224
Övriga kostnader		-7 092	-5 518
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 112 101	-487 496
		-1 490 321	-729 238
Rörelseresultat		-662 705	-144 474
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 378	-343 023
		-304 378	-343 023
Resultat efter finansiella poster		-967 083	-487 497
Resultat före skatt		-967 083	-487 497
Årets resultat		-967 082	-487 496

Bostadsrättsföreningen Sollentuna Vinkorken 1
Org.nr 769632-5963

4 (9)

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 660 403	64 772 504
		63 660 403	64 772 504
Summa anläggningstillgångar		63 660 403	64 772 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		93 099	62 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 707	6 914
		100 806	69 516
<i>Kassa och bank</i>		195 827	329 296
Summa omsättningstillgångar		296 633	398 812
SUMMA TILLGÅNGAR		63 957 036	65 171 316

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 710 000	51 810 000
Uppåtelseavgifter		7 100 000	0
Fond för yttre underhåll	6	45 720	0
		51 855 720	51 810 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-533 216	1
Årets resultat		-967 082	-487 496
		-1 500 298	-487 495
Summa eget kapital		50 355 422	51 322 505
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	13 500 000
Skulder till kreditinstitut	7	13 297 500	0
Summa långfristiga skulder		13 297 500	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 552	0
Övriga skulder		101 250	249 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 312	99 001
Summa kortfristiga skulder		304 114	348 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 957 036	65 171 316

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats.

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport	25 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Föreningens årsavgift fördelat på total yta i kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Föreningens resultat för året ökat med avskrivningar, kapitaltillskott och kostnader för större investeringar, fördelat på total yta i kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens långsiktiga skulder som den betalar räntor på fördelat på total yta i kvm upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Föreningens energikostnader under året (inkluderar kostnader för el, uppvärmning och vatten) fördelat på total yta i kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Föreningens långfristiga skulder som den betalar räntor på i förhållande med dess nettoomsättning.

Räntekostnader i förhållande till omsättning

Föreningens räntekostnader under året i förhållande med dess nettoomsättning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	819 204	584 764
	819 204	584 764

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	169 556	133 268
Bredband	61 832	61 833
Vatten och avlopp	48 038	18 075
Försäkring	30 036	23 048
Ekonomisk förvaltning	22 500	0
Sophämtning/renhållning	21 471	0
Övrigt	17 695	0
	371 128	236 224

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 260 000	32 749 632
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	32 510 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 260 000	65 260 000
Ingående avskrivningar	-487 496	0
Årets avskrivningar	-1 112 101	-487 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 599 597	-487 496
Utgående redovisat värde	63 660 403	64 772 504

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	45 720	0
	45 720	0

Bostadsrättsföreningen Sollentuna Vinkorken 1
Org.nr 769632-5963

9 (9)

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	3,032	2023-02-28	4 466 250	0
Nordea Hypotek	1,620	2025-02-28	4 466 250	0
Nordea Hypotek	2,030	2027-02-26	4 466 250	0
Amorterat (kortfristig del av långfristig skuld)			-101 250	
			13 297 500	0

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den 5 juli 2023

Parastou Golbarg Rouzbahani
Ordförande

Korosh Atabaki
Ledamot

Sofia Margareta Gustafsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 juli 2023

Peter Lindström
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2022 Brf Sollentuna Vinkorken 1.pdf
Checksumma: 547cb44138342c1d2d441fe14aae9f8ad8b45d16c60d0de6fd72b8bdd3bb2a60
Skickad: 2023-07-05 kl 10:19

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Sofia Gustafsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-05 kl 10:31



Digitalt signerad av: KOROSH ATABAKI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-05 kl 10:31



Digitalt signerad av: PETER LINDSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-05 kl 10:35



Digitalt signerad av: PARASTOU ROUZBAHANI
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-05 kl 10:46

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>