

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna*

769637-3823

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari 2023 - 31 December 2023.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmernas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-01 hos Bolagsverket. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Sollentuna Eldprovet 13-20, Sollentuna Eldprovet 23-25, Samt Sollentuna Eldprovet 27 i Sollentuna Kommun.

Under år 2022 har föreningen avslutat entreprenaden med uppförande av föreningens 36 lägenheter. Entreprenaden är tillfullo slutförd. Fastighetsköpet är till fullo betald. Alla lägenheter är sålda och upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 stycken registrerade överlåtelse under räkenskapsåret 2023.

Föreningen har upptagit slutfinansiering hos Danske bank. Då marknadsräntan har höjts kraftigt har föreningen fått höja månadsavgifterna under år 2023. Om räntorna går ned kommer månadsavgiften på motsvarande sätt att kunna sänkas.

Föreningens övriga kostnader utvecklas enligt plan. Föreningens ekonomisk förvaltning sköts av A68 Redovisning AB. Då föreningen har nyproducerade hus har föreningen inga kommande planerade underhållsåtgärder.

### Övrig information

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning	2 647	1 305	493
Resultat efter finansiella poster	-2 417	-1 369	-881
Soliditet %	75	77	71
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	694		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	35		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 656		
Sparande (kr) per kvadratmeter	0		
Räntekänslighet %	19,69		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	143 200 000	10 360 000	-831 516	-1 369 138
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 369 138	1 369 138
Årets resultat				-2 416 870
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>143 200 000</b>	<b>10 360 000</b>	<b>-2 200 654</b>	<b>-2 416 870</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 200 653
Årets resultat	-2 416 870
<i>Summa</i>	<i>-4 617 523</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-4 617 523
<i>Summa</i>	<i>-4 617 523</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 647 303	1 305 467
Övriga rörelseintäkter		49 783	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 697 086</b>	<b>1 305 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-428 476	-328 893
Övriga externa kostnader	4	-173 567	-350 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 030 996	-1 995 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 633 039</b>	<b>-2 674 605</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>64 047</b>	<b>-1 369 138</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 480 917	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 480 917</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 416 870</b>	<b>-1 369 138</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 416 870</b>	<b>-1 369 138</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 416 870</b>	<b>-1 369 138</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	198 366 728	197 115 816
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		198 366 728	197 115 816
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>198 366 728</b>	<b>197 115 816</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 289	10 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 798	21 853
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		27 087	32 668
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		766 226	248 904
<i>Summa kassa och bank</i>		766 226	248 904
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>793 313</b>	<b>281 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 160 041</b>	<b>197 397 388</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	153 560 000	153 560 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>153 560 000</i>	<i>153 560 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 200 653	-831 516
Årets resultat	-2 416 870	-1 369 138
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 617 523</i>	<i>-2 200 654</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>148 942 477</b>	<b>151 359 346</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <b>6</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	49 828 929	45 855 419
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>49 828 929</b>	<b>45 855 419</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	127 811	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 824	173 623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>388 635</b>	<b>182 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>199 160 041</b>	<b>197 397 388</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	64 047	-1 369 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 030 996	1 995 054
Erlagd ränta	-2 480 917	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-385 874</i>	<i>625 916</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 581	3 835 403
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	4 179 523	-7 504 372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 799 230</b>	<b>-3 043 053</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 281 908	-27 964 496
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 281 908</b>	<b>-27 964 496</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna medlemsinsatser	0	23 180 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>23 180 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>517 322</b>	<b>-7 827 549</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>248 904</b>	<b>8 076 453</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>766 226</b>	<b>248 904</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200 år	0,5
Rör, värme, ventilation	50 år	2,0
El	40 år	2,5
Fasad	50 år	2,0
Fönster	50 år	2,0
Yttertak	40 år	2,5

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	2 530 737	1 305 468
	Vatten	116 569	0
		<b>2 647 306</b>	<b>1 305 468</b>

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	El	832	77 587
	Vatten och avlopp	127 019	6 987
	Avfallshantering	101 948	190 189
	Fastighetsförsäkringar	56 680	54 130
	Reparation	61 284	0
	Besiktning	68 063	0
	Övriga köpta tjänster	12 650	0
		<b>428 476</b>	<b>328 893</b>



Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Programvaror	2 436	1 865
	Redovisningstjänster	146 689	122 179
	Konsultarvoden	0	100 000
	Mäklararvoden	0	120 000
	Bankkostnader	17 352	3 224
	Medlems- och föreningsavgifter	5 370	0
	Övriga externa kostnader	1 721	3 390
		<b>173 568</b>	<b>350 658</b>

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	199 952 706	171 938 210
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 281 908	28 014 496
	Utgående anskaffningsvärden	203 234 614	199 952 706
	Ingående avskrivningar	-2 836 890	-841 836
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 030 996	-1 995 054
	Utgående avskrivningar	-4 867 886	-2 836 890
	<b>Redovisat värde</b>	<b>198 366 728</b>	<b>197 115 816</b>

Not 6	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Föreningslånet uppgår till totalt 49 828 929 kronor och är upptaget hos Danske Bank. 0 kronor förfaller till betalning senare än 5 år efter förfallodagen.

Lånet är uppdelat enligt följande;

34 868 465	4,64%	Villkorsändring	2024-12-31
14 960 464	5,01%	Villkorsändring	2024-04-30

*UNDERSKRIFTER*

Sollentuna

Åsa Carina Bredow  
2024-05-18

Muhammad Bilal Khalid  
2024-05-18

Brankica Ivanovska  
2024-05-18

Maja Elisabeth Viola Wretlind  
2024-05-18

Anette Munozova  
2024-05-18

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-18

Majka Jung  
Revisor