

# Årsredovisning 2023

V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen

769629-5554



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen

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

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

## 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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-23. Stadgar registrerades 2021-06-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staven 3	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 334 kvm och 4 lokaler om 1 633 kvm. Byggnadernas totalyta är 4967 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Richard Fall	Ordförande
David Munther	Styrelseledamot
Maryam Arzan Zarrin	Styrelseledamot
Prusha Pettersson	Styrelseledamot
Tim Attila Sarnyai Lindgren	Styrelseledamot
Tobias Pettersson Sjödin	Styrelseledamot

### Valberedning

Linda Taborelli och Erica Clevenvik

### Firmateckning

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

### Revisorer

Fredrik Åborg    Revisor    MT Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Lysrörsbelysning i gemensamma utrymmen utbytt mot LED.

**2017** ● Fastigheten byggd

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning gemensamma lokaler	HSB Städ
Garageportar	Nordisk Portservice
Bredband och TV	Ownit
Admin för taggar och porttelefon	PM Larm
Hisservice	Kone
Fastighetesskötsel	Nabo

## Övrig verksamhetsinformation

25 lägenheter har hyrts ut i andra hand. De flesta enligt upplåtelseavtalet som tillstyrket andrahandsuthyrning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har efter omläggning av 50% av lånestocken tagit beslut om avgiftshöjning för 2024 på 36%. Beslutet fattades enhälligt i styrelsen 2023-10-18

Föreningen fortsätter att amortera 700k SEK per år.

### Övriga uppgifter

Föreningen har utför OVK i lägenheter och lokaler.

Åtgärder efter 5årsbesiktningen är slutförda.

Garantibytet avseende glasrutor mot Sollentunavägen är avklarade. Vissa justeringar kvarstår.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 165	4 076	4 089	4 008
Resultat efter fin. poster	-809	890	26	-33
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	334	214	111	103
Taxeringsvärde	120 116	120 116	88 786	88 786
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	770	773	772	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,7	52,4	63,0	63,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	19 714	19 924	20 134	20 554
Skuldsättning per kvm totalyta	13 233	13 374	13 515	13 796
Sparande per kvm totalyta	156	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	173	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,37	1,41	1,46
Räntekänslighet (%)	25,59	25,77	26,08	26,79

**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 (totalt 10 272 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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen tog hela kostnaden för uppdateringen av LED belysning 2023 (256k) i stället för att skriva av övertid. Föreningen har för avsikt att ha ett positivt kassaflöde under de kommande åren. Med årets avgiftshöjning och fylld kassa så kommer budgeten för 2025 att justeras så att kommande resultat ger utrymme för framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	138 559	-	-	138 559
Upplåtelseavgifter	43 659	-	-	43 659
Fond, yttre underhåll	214	-	120	334
Balanserat resultat	-2 296	890	-120	-1 526
Årets resultat	890	-890	-809	-809
<b>Eget kapital</b>	<b>181 026</b>	<b>0</b>	<b>-809</b>	<b>180 218</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 526
Årets resultat	-809
<b>Totalt</b>	<b>-2 334</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120
Att från yttre fond i anspråk ta	-323
Balanseras i ny räkning	-2 131
	<b>-2 334</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>			
Nettoomsättning	2	4 165	4 076
Övriga rörelseintäkter	3	64	846
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 228</b>	<b>4 922</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 036	-1 610
Övriga externa kostnader	9	-199	-199
Personalkostnader	10	-53	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 263	-1 263
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 550</b>	<b>-3 121</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>678</b>	<b>1 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 503	-913
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 486</b>	<b>-910</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-809</b>	<b>890</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-809</b>	<b>890</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	244 853	246 116
Pågående projekt		0	257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 853</b>	<b>246 372</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>244 853</b>	<b>246 372</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		144	114
Övriga fordringar	13	106	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111	114
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>361</b>	<b>239</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 911	1 763
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 911</b>	<b>1 763</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 272</b>	<b>2 002</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>247 125</b>	<b>248 374</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 218	182 218
Fond för yttre underhåll		334	214
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 552</b>	<b>182 432</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 526	-2 296
Årets resultat		-809	890
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 334</b>	<b>-1 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>180 218</b>	<b>181 026</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	32 142	16 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 142</b>	<b>16 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		33 585	49 631
Leverantörsskulder		71	72
Skatteskulder		198	181
Övriga kortfristiga skulder		94	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	817	597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 766</b>	<b>50 548</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>247 125</b>	<b>248 374</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>678</b>	<b>1 801</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 263	1 263
	<b>1 940</b>	<b>3 063</b>
Erhållen ränta	16	2
Erlagd ränta	-1 351	-872
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>606</b>	<b>2 194</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-122	-758
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107	-55
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>591</b>	<b>1 380</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	257	-257
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>257</b>	<b>-257</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-700	-700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-700</b>	<b>-700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>148</b>	<b>423</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 763</b>	<b>1 339</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 911</b>	<b>1 763</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# 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 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### 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.

### 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.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 341	2 340
Hysesintäkter, lokaler	1 033	972
Hysesintäkter, p-platser	342	309
Kabel-TV/Bredband	208	208
Övriga intäkter momspl	51	59
Vatten	17	16
El	19	30
Värme	17	17
Nycklar/lås vidarefakturerering	5	3
Andrahandsuthyrning	132	124
<b>Summa</b>	<b>4 165</b>	<b>4 076</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter *	16	846
Elprisstöd	47	0
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>846</b>

\* I posten övriga intäkter för år 2022 ingår en intäkt om 846 tkr avseende en tidigare upptagen skuld till Walingatan 11 Holding AB. Föreningen var tidigare förpliktigad att erlägga motsvarande belopp i det fall man skulle ha haft framgång med överklagandet av ett momsavdrag.

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	59	59
Besiktning och service	94	32
Städning	107	91
Trädgårdsarbete	9	9
Klottersanering	0	-15
Övrigt	15	0
<b>Summa</b>	<b>283</b>	<b>176</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	19	56
Tvättstuga	15	0
Trapphus/port/entr	1	0
Dörrar och lås/porttele	0	6
Övriga gemensamma utrymmen	17	0
VA	5	0
Ventilation	32	0
El	12	0
Hissar	32	5
<b>Summa</b>	<b>133</b>	<b>66</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	67	0
El	257	0
<b>Summa</b>	<b>323</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	149	246
Återbetalning elstöd	3	0
Uppvärmning	514	479
Vatten	195	198
Sophämtning	78	95
<b>Summa</b>	<b>940</b>	<b>1 018</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42	40
Bredband/Kabel-TV	214	205
Arvode teknisk förvaltning	1	7
Fastighetsskatt	99	99
<b>Summa</b>	<b>356</b>	<b>350</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	20	11
Övriga förvaltningskostnader	41	63
Juridiska kostnader	0	9
Revisionsarvoden	48	28
Ekonomisk förvaltning	90	88
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>199</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40	38
Sociala avgifter	13	12
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>49</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	2	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 501	912
<b>Summa</b>	<b>1 503</b>	<b>913</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	252 590	252 590
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>252 590</b>	<b>252 590</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 474	-5 212
Årets avskrivning	-1 263	-1 263
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 737</b>	<b>-6 474</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>244 853</b>	<b>246 116</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 777</i>	<i>61 777</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 800	95 800
Taxeringsvärde mark	24 316	24 316
<b>Summa</b>	<b>120 116</b>	<b>120 116</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	103	0
Övriga fordringar	3	12
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>12</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55	15
Fastighetsskötsel	0	15
Försäkringspremier	30	28
Kabel-TV	0	11
Bredband	0	22
Förvaltning	26	24
<b>Summa</b>	<b>111</b>	<b>114</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	4,86 %	32 142	32 142
Stadshypotek	2024-12-01	0,99 %	16 800	16 800
Stadshypotek	2024-03-01	4,77 %	16 785	17 485
<b>Summa</b>			<b>65 727</b>	<b>66 427</b>
Varav kortfristig del			33 585	49 627

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 227 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	7
El	14	34
Uppvärmning	82	76
Utgiftsräntor	197	45
Vatten	16	16
Löner	36	36
Sociala avgifter	11	11
Förutbetalda avgifter/hyror	416	341
Beräknat revisionsarvode	40	30
<b>Summa</b>	<b>817</b>	<b>597</b>



**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

93 870

**2022-12-31**

93 870

## Underskrifter

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

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Richard Fall  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
David Munther  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Maryam Arzan Zarrin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Prusha Pettersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tim Attila Sarnyai Lindgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tobias Pettersson Sjödin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 09:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 18:17

DOCUMENT ID:

HJbms7LFWR

ENVELOPE ID:

Hk7sXltZC-HJbms7LFWR

DOCUMENT NAME:

V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen, 769629-5554 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PRUSHA PETERSSON prusha.majid@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 18:18 26.04.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/29) IP: 90.129.200.100
2. MARYAM ARZAN ZARRIN maryam.zarrin@svevia.se	Signed Authenticated	29.04.2024 14:22 29.04.2024 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/04) IP: 84.217.106.221
3. Carl Richard Isidor Fall richard@fall.st	Signed Authenticated	02.05.2024 16:41 02.05.2024 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/02) IP: 95.193.139.238
4. TIM SARNYAI LINDGREN tim.lindgren87@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 09:16 09.05.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/16) IP: 84.217.115.190
5. DAVID MUNTHER Davidmunther@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 09:41 09.05.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/10) IP: 94.234.101.251
6. TOBIAS PETERSSON SJÖDIN tobias.sjodin@tradedoubler.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:53 13.05.2024 20:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/15) IP: 84.217.106.206
7. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevison.se	Signed Authenticated	14.05.2024 09:41 14.05.2024 09:40	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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen

Org.nr 769629-5554

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 revisionsssed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 09:42

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 18:17

DOCUMENT ID:

Bk77smLYZA

ENVELOPE ID:

B1xXiXLK-R-Bk77smLYZA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	14.05.2024 09:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	14.05.2024 09:39	Low	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