

# Årsredovisning

för

## Brf Vindsslottet

769613-4720

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Vindsslottet får härmed upprätta 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

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 september 2020.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

#### Föreningens fastighet

Hyresgästen 3 byggdes 1969 av Skanska och är belägen i Sollentuna Kommun. Föreningen förvärvade fastigheten den 14 december 2007 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus med 85 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var 77 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt. Dessutom finns 63 bilplatser (varav 12 med laddstolpe) och tre motorcykelplatser i garage samt 30 uteplatser för bil.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
77 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 387 kvm. Total lokalyta: 215 kvm och tomtarealen är 6 196 kvm.

#### Fastighetens ekonomiska status

Föreningen har tre lån i Handelsbanken samt tre lån i Nordea om totalt 62,7 miljoner kronor. Utförda finansieringsändringar 2022 var att flytta lån till Handelsbanken till lägre ränta samt ta upp ett nytt lån på 2,5 miljoner kronor i Nordea för att finansiera fördyringar vid omläggningen av gården.

Fastigheten har åsatts värdeår 1970 och är beskattad med hel avgift. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på lägsta värdet av 1 519 kr/lägenhet (2022) eller 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. I slutet av 2019 sades tilläggsförsäkringen för bostadsrättsinnehavare upp på grund av ökade kostnader för vattenskador som kan härröras till bostadsrättsinnehavares brister i underhållsskyldighet. Det åligger således enskilda bostadsrättshavare att själv teckna en sådan tilläggsförsäkring.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Princip Redovisning AB. Fastighetsskötseln och den tekniska förvaltningen har skötts av Svealands Fastighetsteknik AB.

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. På styrelsemöten stäms underhållsplanen av och uppdateras, men någon väsentlig ändring i planen har inte gjorts under 2022.

Energideklaration upprättades den 30 januari 2019, i enlighet med gällande regler (intervall vart 10:e år). OVK besiktning godkändes den 5 april 2016 (intervall beroende av vilken typ av ventilation fastigheten har).

Radonmätning genomfördes under 2022 med godkänt resultat (intervall vart 10:e år).

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

En före detta hyresrätt har renoverats och skall säljas.

### **Väsentliga renoveringar/investeringar t o m 2022**

Installation av solcellsanläggning (total effekt på 62 kW)	2022
Omläggning av gården inkl nytt tätskikt och planteringar	2021
Nya balkonger på framsidan av huset	2020
Installation av bevakningskameror i källargång och sophus	2019
Installation av 12 laddplatser för elbil i garaget	2019
Installation av individuell mätning och debitering (IMD) av el	2018
Relining av avloppsstammar	2018
Ommålning utvändigt av tvättstuga, sophus ut- och invändigt	2018
Montering nödbelysning i källargång och garage	2018
Borttagning av gammal lekplats samt asfaltering av ytan	2018
Installation av kollektivt bredband 1/1 Gbit/s	2017
Nya hissar	2017
Sju nya parkeringsplatser har anlagts	2016
Fastighetsboxar för posten monterade	2016
Renovering av balkonger	2015
Nya entréportar	2014
PCB-sanering av fogarna	2013
Tätning av källargrunden på två ställen på baksidan av huset	2013
Ny mangel till tvättstugan	2013
En ny tvättmaskin installerades	2012
Nya 3-glas fönster/dörrar	2011
Ommålning av trapphus och källare	2011
Nya stensocklar i trapphus	2011

Elektroniskt nyckelsystem med porttelefon för entréer	2011
Installering av närvarostyrda LED- armatur i trapphus	2011
Ny undercentral för fjärrvärme	2010
Nya termostatventiler för samtliga radiatorer	2010
Nya stamventiler i källaren	2010

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 115(118) stycken. Antal medlemmar vid årets slut var 117(116) stycken. Under verksamhetsåret har 5 stycken överlåtelse skett.

Årsavgiften höjdes fr o m den 1 januari 2023 med 15%. Avgiften sänktes med 5% under 2018, med 3,5% 2015 samt med 3,5% 2013.

Hyran för hyresrätterna höjdes från den 1 januari 2022 med 1,6%.

Garagehyra och hyra för p-platserna höjdes med 50 kr fr o m den 1 januari 2023.

Enligt stadgarna tas en balkongavgift ut för de lägenheter som har balkong eller uteplats. Avgiften är för närvarande 350 kr per månad.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Två andrahandsuthyrningar har godkänts under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsuthyrning. En administrativ avgift utgår med 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift samt krav (60 respektive 180 kr) uttages vid sen betalning.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 16 juni 2022 haft följande sammansättning:

Henrik Moberg	Ordförande
Abdus Sohel Salam	Ledamot
Spendim Dalipi	Ledamot
Anders Stenfelt	Ledamot
Lennart Lindgren	Ledamot

Aram Salih	Suppleant
Youssef Bchara	Suppleant
Susanne Höft	Suppleant

### Revisor

Joakim Häll	Ordinarie	BoRevision AB
Jörgen Götehed	Suppleant	BoRevision AB

Stämman delegerade till styrelsen att utse en valberedning. Styrelsen har valt att själva utgöra valberedning.

Styrelsen har under året haft 7(10) protokollförda sammanträden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 709	5 383	5 800	5 483
Resultat efter finansiella poster	-3 507	-9 092	75	-234
Soliditet (%)	39,8	42,7	51,6	55,0

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	59 280 570	8 731 485	460 972	-12 121 647	-9 091 542	<b>47 259 838</b>
Disposition av föregående års resultat:			361 443	-9 452 985	9 091 542	<b>0</b>
Årets resultat					-3 506 686	<b>-3 506 686</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 280 570</b>	<b>8 731 485</b>	<b>822 415</b>	<b>-21 574 632</b>	<b>-3 506 686</b>	<b>43 753 152</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 574 632
årets förlust	-3 506 686
	<b>-25 081 318</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	439 188
	-25 520 506
	<b>-25 081 318</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 709 355	5 383 423
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 709 355</b>	<b>5 383 423</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 429 218	-12 626 212
Övriga externa kostnader	4	-513 054	-328 979
Personalkostnader	5	-131 420	-130 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 379 358	-964 619
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 453 050</b>	<b>-14 050 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 743 695</b>	<b>-8 667 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-763 044	-424 160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-762 991</b>	<b>-424 160</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 506 686</b>	<b>-9 091 542</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 506 686</b>	<b>-9 091 542</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 506 686</b>	<b>-9 091 542</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 393 831	90 451 550
Inventarier, verktyg och installationer	8	709 876	100 017
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	15 980 146
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 103 707</b>	<b>106 531 713</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 103 707</b>	<b>106 531 713</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 515 915	1 605 102
Övriga fordringar		32 827	12 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		402 690	317 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 951 432</b>	<b>1 934 867</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 001 326	2 322 337
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 001 326</b>	<b>2 322 337</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 952 758</b>	<b>4 257 204</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 056 465</b>	<b>110 788 917</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		68 012 055	68 012 055
Fond för yttre underhåll		822 415	460 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 834 470</b>	<b>68 473 027</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-21 574 632	-12 121 647
Årets resultat		-3 506 686	-9 091 542
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 081 318</b>	<b>-21 213 189</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 753 152</b>	<b>47 259 838</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	62 700 000	50 200 000
Leverantörsskulder		1 642 203	1 741 106
Skatteskulder		5 587	17 835
Övriga skulder		31 427	13 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 924 096	1 556 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>66 303 313</b>	<b>53 529 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 056 465</b>	<b>110 788 917</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Från 2018 tillämpar föreningen för första året K2's förenklingsregler, vilket innebär att en kostnad som inte skiljer sig mer än 20% mellan åren inte periodiseras.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Värmecentral, entréer socklar och trapphus	20
Fönster, balkongdörr och fasad PCB sanering	40
Maskiner	10
Laddstolpar	10
Balkonger	50
Inglasning balkonger	10
Solceller	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 501 402	3 501 407
Hyror bostäder	762 929	720 659
Hyror lokaler	83 282	75 114
Hyror garage och parkeringsplatser moms	42 578	32 680
Hyror garage och parkeringsplatser ej moms	481 131	453 940
Balkongtillägg	220 142	131 892
Elförbrukning	283 234	242 856
Internet	103 199	103 500
Övriga intäkter	13 188	18 143
Ventilation	500	98 035
Hysesbortfall	0	-15 893
Försäkringsersättning	226 120	21 090
Avgiftsrabatt	-8 350	0
	<b>5 709 355</b>	<b>5 383 423</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	222 859	219 357
Trädgård/snörojning-sandning	82 479	45 922
Städning	182 332	140 287
Hiss	110 189	125 059
Infometric	-34 157	8 126
Reparation hyresbostad	554 274	26 812
Vattenskada/fuktmätning	398 195	184 934
El	632 972	424 279
Fjärrvärme	810 985	798 359
Vatten	318 925	329 736
Fastighetsförsäkring	327 207	308 436
Internet/bredband/Kabel-TV	181 656	179 892
Renhållning/återvinning	196 195	211 819
Reparationer/underhåll (bl a gården)	2 206 460	9 437 865
Övriga fastighetskostnader	66 545	36 504
Fastighetsskatt/avgift	153 075	148 825
Besiktningkostnader	10 663	0
Stampolning	8 364	0
	<b>6 429 218</b>	<b>12 626 212</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	141 831	141 125
Revisionsarvode	23 125	22 250
Tele/data/porto	28 009	28 180
Övriga förvaltningskostnader	108 365	42 832
Konsultarvoden	184 931	81 125
Övriga fastighetskostnader	0	13 466
Konstaterad förlust hyres-/avgiftsfordringar	15 061	0
Tillsynsavgifter myndigheter	11 732	0
	<b>513 054</b>	<b>328 978</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	100 000	100 000
Lagstadgade sociala avgifter	31 420	30 995
	<b>131 420</b>	<b>130 995</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	762 998	306 978
Pantbrev	0	117 155
Dröjsmålsräntor leverantörsfakturor	46	27
	<b>763 044</b>	<b>424 160</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 830 052	99 972 933
Inköp	257 855	0
Omklassificeringar	15 980 146	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 068 053</b>	<b>99 972 933</b>
Ingående avskrivningar	-9 378 502	-8 428 171
Årets avskrivningar	-1 295 720	-950 331
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 674 222</b>	<b>-9 378 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 393 831</b>	<b>90 594 431</b>
Taxeringsvärden byggnader	95 396 000	73 481 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	47 000 000
	<b>146 396 000</b>	<b>120 481 000</b>

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 24 500 000 kr.

Ingående anskaffningsvärde föregående år innehåller felaktigt anskaffningsvärde inventarier à 142 881 kr.

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 881	142 881
Inköp	693 497	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>836 378</b>	<b>142 881</b>
Ingående avskrivningar	-42 864	-28 576
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-83 638	-14 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-126 502</b>	<b>-42 864</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>709 876</b>	<b>100 017</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 980 146	12 278 296
Inköp	0	3 768 919
Omklassificeringar	-15 980 146	-67 069
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>15 980 146</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>15 980 146</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande år (2023) redovisas som kortfristiga.

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek 0,380% villkorsändring 2022-08-12	0	10 000 000
Nordea Hypotek 0,650% villkorsändring 2022-10-19	0	13 600 000
Nordea Hypotek 0,350% villkorsändring 2022-08-30	0	16 600 000
Nordea Hypotek 0,350% villkorsändring 2022-08-29	0	10 000 000
Nordea Hypotek 0,500% villkorsändring 2023-04-19	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 3,128% villkorsändring 2023-02-20	2 500 000	0
Nordea Hypotek 2,946% villkorsändring 2023-09-04	10 000 000	0
Stadshypotek 3,080% villkorsändring 2023-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek 3,100% villkorsändring 2023-09-01	16 600 000	0
Stadshypotek 2,590% villkorsändring 2023-01-19	13 600 000	0
	<b>62 700 000</b>	<b>60 200 000</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	62 700 000	60 200 000
	<b>62 700 000</b>	<b>60 200 000</b>

Sollentuna\_\_\_\_\_

Henrik Moberg  
Ordförande

Abdus Sohel Salam

Anders Stenfelt

Spendim Dalipi

Lennart Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll  
Revisor  
Borevision

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2023



Vindsslottet ÅR 2022 revisor 2.pdf  
(141570 byte)  
SHA-512: 344d50134214a116a5ef0a92f9a1125e6f621  
02987c5020345c6e36c2bba020c52bffd8e9876fb51776  
39b8de1ea47ae597885917b603dd20fd4b6bfa5379fe1

## Underskrifter

2023-05-14 19:40:39 (CET)



**Henrik Dag Börje Moberg**

henrik.vindsslottet@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-16 08:48:51 (CET)



**Salam Sohel**

solan966@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-16 09:27:21 (CET)



**Anders Stenfelt**

anders.stenfelt@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-16 09:45:48 (CET)



**Spendim Dalipi**

spendim.d@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-16 15:51:44 (CET)



**Lennart Lindgren**

tefnyn@gamil.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-20 11:29:37 (CET)



**Joakim Häll**

joakim.hall@borevision.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Signering ÅR 2022 Vindsslottet

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d6b4ee72af0e2cb535090d7278f5b0f13a77d1b57d4cab3b4c8a07defd3cb869eb69ebb259180632026097ff3fea5ee9e237d39a5adc45c5824424d4476a2e

22



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.