

Årsredovisning 2022

BRF NYA VILLABACKEN

769624-3364



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYA VILLABACKEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Den 17 februari 2012 registrerades Bostadsrättsföreningen Fenix i Märsta hos Bolagsverket. Byggnadsprojektet blev aldrig av, varför föreningen inte har haft någon verksamhet under perioden 17 februari 2012 – 14 december 2020 och därmed varit vilande under denna period. Den 15 december 2020 ägde en extra föreningsstämma rum då styrelsen ersattes av en ny styrelse. Föreningen bytte även namn till Bostadsrättsföreningen Nya Villabacken. Vid samma tillfälle fattades det beslut om nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 13 januari 2021.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

ÄKTA FÖRENING

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

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen har förvärvat fastigheten Järva 2:40 och Kotten 24 i Solna kommun. Fastigheternas areal är 4 238 m² (varav 3 047 m² för Järva 2:40 och 1 191 m² för Kotten 24). Bostadsarea uppgår till 2 642 m² och antalet bostadslägenheter är 22 st i två radhuslängor. En länga med 15 radhuslägenheter samt en byggnad med sju radhuslägenheter.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i SMENHAB Fastighet Cerise AB under 2021. Bolagets enda tillgång var fastigheterna 2:40 och Kotten 24.

Tillstånd att upplåta bostadsrätter har erhållits från Bolagsverket per den 21 september 2021. Slutmöte ägde rum den 19 september 2022. Garantitiden för föreningens samtliga hus utgår den 19 september 2027.

Aktieöverlåtelseavtal mellan SMENHAB Förvaltning Svart AB och Bostadsrättsföreningen Nya Villabacken avseende aktierna i SMENHAB Fastighet Cerise AB har tecknats per den 1 februari 2021. Tillägg till nämnda aktieöverlåtelseavtal har tecknats per den 16 mars 2021.

Uppdragsavtal med Skanska Sverige AB om uppförande av 22 bostadsrättsradhus på fastigheterna del av Järva 2:39 och Järva 2:40 i Solna kommun, med total bostadsarea uppgående till cirka 2 642 m² med tillhörande markarbeten med mera tecknades den 31 januari 2021/1 februari 2021. Tillägg till nämnda uppdragsavtal tecknades den 16 mars 2021 samt den 28 maj 2021.

Föreningens fastighet Kotten 24 i Solna kommun har den 5 juli 2021 avstyckats från fastigheten Järva 2:39 i Solna

kommun.

Ekonomisk plan har upprättats per den 19 augusti 2021. Planen är försedd med ett intyg daterat den 8 september 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätter har erhållits från Bolagsverket per den 21 september 2021.

Slutmöte ägde rum den 19 september 2022. Garantitiden för föreningens samtliga hus utgår den 19 september 2027.

Föreningen har en del i en gemensamhetsanläggning, GA:3 som ingår i Skogsstadens samfällighetsförening. I GA:3 ingår bla gångvägar, lekplats, parkering, belysning, sophämtning/städning kassun, ledningar och tillhörande komponenter Triple Play, snöröjning/halkbekämpning och trädgårdsskötsel av gemensamma ytor.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringsmäklare är Leif Bolander & CO AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ledamöter:

Göran Svanström, ordförande	2022-01-01 - 2022-12-31
Bo Wolwan	2022-01-01 - 2022-12-31
Johan Alenius	2022-01-01 - 2022-12-31

Suppleant:

Linda Nadler	2022-01-01 - 2022-12-31
--------------	-------------------------

Efter extra föreningsstämman som ägde rum den 24 januari 2023 är styrelsens sammansättning följande:

Ledamöter:

Berit Cecilia Elisabet Spiik, Ordförande,
Anton Hultqvist
Anna Maria Therese Häggborg
Nikan Taghavi
Ronas Nafi Mattias Lindh

Suppleanter:

Chris Siu Ming Lau
Michaela Helena Diana Stefansson

REVISORER

Ordinarie:
KPMG AB

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 24 maj 2022. 19 medlemmar närvarade på stämman.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Jouravtal är tecknat med D.R.S. Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningens lån utbetalades den 31 oktober 2022 enligt följande. Långivare är Nordea.

Belopp	Bundet t o m	Räntesats	Amortering per år
5 900 000 kr	2027-10-20	4,03 %	207 680 kr
5 900 000 kr	2026-10-21	4,00 %	-
5 900 000 kr	2025-10-15	4,03 %	-
5 900 000 kr	2024-10-16	3,95 %	-

I december månad 2022 konverterades lånen med 3-5 års bindningstid till så kallade Verde lån, med en ränterabatt om 0,25 %.

Avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Sverige AB var den 1 november 2022.

Årsavgiften höjdes med 26,96 % från och med den 1 november 2022. Anledningen var ett markant högre ränteläge.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett, tillkommande medlemmar under året 16 och avgående medlemmar 0.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	198	-
Resultat efter fin. poster	2	-
Soliditet, %	88	-
Yttre fond	47	-
Taxeringsvärde	55 661	-
Bostadsyta, kvm	2 642	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	572	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 933	-
Belåningsgrad, %	11,77	-

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	10 021	-	130 611	140 632
Upplåtelseavgifter	0	-	36 360	36 360
Fond, yttre underhåll	0	-	47	47
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-209	-209
Eget kapital	10 021	0	166 809	176 830

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-209
Totalt	-209

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	47
Balanseras i ny räkning	-256
	-209

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		198	0
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		198	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-31	0
Övriga externa kostnader	5	-10	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212	0
Summa rörelsekostnader		-252	0
RÖRELSERESULTAT		-54	0
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155	0
Summa finansiella poster		-155	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-209	0
ÅRETS RESULTAT		-209	0

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	200 328	72 500
Pågående projekt		0	71 240
Summa materiella anläggningstillgångar		200 328	143 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	45	45
Summa finansiella anläggningstillgångar		45	45
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 373	143 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	0
Övriga fordringar	8	0	10 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93	0
Summa kortfristiga fordringar		96	10 909
Kassa och bank			
Kassa och bank		725	0
Summa kassa och bank		725	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		821	10 909
SUMMA TILLGÅNGAR		201 194	154 694

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 992	10 021
Fond för yttre underhåll		47	0
Summa bundet eget kapital		177 039	10 021
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-209	0
Summa fritt eget kapital		-209	0
SUMMA EGET KAPITAL		176 830	10 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	144 628
Övriga långfristiga skulder		23 548	0
Summa långfristiga skulder		23 548	144 628
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	52	0
Leverantörsskulder		48	0
Skatteskulder		242	0
Övriga kortfristiga skulder		196	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	278	0
Summa kortfristiga skulder		816	45
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 194	154 694

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31
Likvida medel vid årets början	0
Resultat efter finansiella poster	-209
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	212
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 812
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	719
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	11 534
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-56 800
Kassaflöde från investeringar	-56 800
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	167 018
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-121 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	45 990
ÅRETS KASSAFLÖDE	725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	725

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nya Villabacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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: 50-120 år

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	198	0
Summa	198	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	1	0
Summa	1	0

NOT 4, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	12	0
Samfällighet	18	0
Övrigt	1	0
Summa	31	0

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	5	0
Övriga förvaltningskostnader	5	0
Summa	10	0

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 500	0
Årets inköp	128 040	72 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 540	72 500
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivningar	-212	
Utgående ackumulerad avskrivning	-212	0
Utgående restvärde enligt plan	200 328	72 500
I utgående restvärde ingår mark med	72 500	72 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 327	0
Taxeringsvärde mark	28 353	0
Summa	55 680	0

NOT 7, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	45	45
Summa	45	45

NOT 8, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	0	10 909
Summa	0	10 909

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	48	0
Förvaltning	9	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36	0
Summa	93	0

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2024-10-16	3,95 %	5 900	
Nordea	2025-10-15	3,78 %	5 900	
Nordea	2026-10-21	3,75 %	5 900	
Nordea	2027-10-20	3,78 %	5 900	
Summa			23 600	

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 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20	0
Förutbetalda avgifter/hyror	99	0
Räntor	159	0
Summa	278	0

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 600	Inga
Summa	23 600	Inga

NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extra föreningsstämma ägde rum den 24 januari 2023, då en ny styrelse bland de boende i föreningen valdes. 16 medlemmar närvarade på stämman.

Underskrifter

Ort och datum

Berit Cecilia Elisabet Spiik
Ordförande

Anna Maria Therese Häggeborg
Styrelseledamot

Anton Hultqvist
Styrelseledamot

Nikan Taghavi
Styrelseledamot

Ronas Nafi Mattias Lindh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

-

-

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

Brf Nya Villabacken - Årsredovisning 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Anton Hultqvist

ÄRENDEREFERENS

1621230

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation 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>

Detta dokument har undertecknats digitalt

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

FILNAMN

Brf Nya Villabacken - Årsredovisning 2022.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Anton Hultqvist

ÄRENDEREFERENS

1621230

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation 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>