

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Milstena

769638-0695

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Milstena får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Aidin Parsiani, ordförande
Maja Dongmei Liang
Johan Fredholm Tomaszczuk
Jessy Karout
Jialing Fu
Carl Hampus Meisner
Farhad Fathollah Zadeh

Suppleant

Alies Joanne van Rhijn

Revisor

Lars Jäderström

Firmateckning

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Skarpäng 62:13, Viveln 102 samt Viveln 103.

Bostäder och lokaler

Bostäder upplåts med bostadsrätt.

Antal	Typ	Total yta
69	Radhuslägenheter	8 544 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsstämma, där årsredovisning för verksamheten 2021 framlades och fastställdes, ägde rum den 16 november 2022.

Föreningen har under räkenskapsåret slutplacerat föreningens lån i tre lån enligt ekonomisk plan.

Föreningen har inte påverkats av den globala pandemin Covid -19.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång uppgick till 131 stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (14 mån)
Nettoomsättning	3 116	511	281
Resultat efter finansiella poster	-1 831	1 380	120
Balansomslutning	539 076	635 576	70 663
Soliditet (%)	83,1	38,2	0,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	241 270 000	-63 174	1 380 059	242 586 885
Ökning av insatskapital	207 140 000			207 140 000
Disposition av föregående års resultat:		1 380 059	-1 380 059	0
Årets resultat			-1 831 232	-1 831 232
Belopp vid årets utgång	448 410 000	1 316 885	-1 831 232	447 895 653

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 316 885
årets förlust	-1 831 232
	-514 347
behandlas så att i ny räkning överföres	-514 347
	-514 347

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	3 116 233	510 505
Övriga intäkter		4 408 465	5 168 400
		7 524 698	5 678 905
Rörelsens kostnader	3		
Driftskostnader		-787 327	-394 967
Övriga kostnader		-7 465 113	-3 902 519
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-711 614	0
		-8 964 054	-4 297 486
Rörelseresultat		-1 439 356	1 381 419
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 876	-1 359
		-391 876	-1 359
Resultat efter finansiella poster		-1 831 232	1 380 060
Resultat före skatt		-1 831 232	1 380 060
Årets resultat		-1 831 232	1 380 059

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	534 861 386	219 343 227
Pågående nyanläggningar	5	0	242 503 885
		534 861 386	461 847 112
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		534 861 386	461 847 112
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 541 273	468 943
Övriga fordringar		11 220	7 296 772
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	4 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 194 392	0
		3 746 885	7 769 752
<i>Kassa och bank</i>		467 432	165 958 657
Summa omsättningstillgångar		4 214 317	173 728 409
SUMMA TILLGÅNGAR		539 075 703	635 575 521

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		448 410 000	241 270 000
		448 410 000	241 270 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 316 885	-63 174
Årets resultat		-1 831 232	1 380 059
		-514 347	1 316 885
Summa eget kapital		447 895 653	242 586 885
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		80 924 496	154 191 620
Summa långfristiga skulder		80 924 496	154 191 620
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		243 504	0
Förskott från kunder		-95	0
Leverantörsskulder		31 320	5 900 604
Aktuella skatteskulder		677 900	376 745
Övriga skulder		5 380 961	219 225 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 921 964	13 293 889
Summa kortfristiga skulder		10 255 554	238 797 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		539 075 703	635 575 521

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper Allmänna upplysningar

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

Föreningens tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där inget annat anges.

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.

Utdelningar på andelar i koncernföretag har redovisats enligt FAR RedU 9. Detta innebär att mellanskillnaden mellan marknadsvärde och köpeskilling för den från dotterföretaget underprisöverlåtna fastigheten med pågående byggnadsprojekt redovisas som utdelningsintäkt. Värdering av marknadsvärdet och därmed utdelningen omräknad och justeras i tillämpliga fall vid varje bokslutsdag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet och där den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader har delats upp i komponenter med en genomsnittlig procentuell avskrivning om 1,79%.

Nyckeltalsdefinitioner

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	3 116 233	510 505
	3 116 233	510 505

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 343 227	0
Fusion genom absorption		219 343 227
Omklassificeringar	281 563 399	0
Inköp	34 666 374	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 573 000	219 343 227
Årets avskrivningar	-711 614	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-711 614	0
Utgående redovisat värde	534 861 386	219 343 227

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 503 885	63 554 827
Under året aktiverade nedlagda utgifter	39 059 514	176 904 307
Omklassificeringar	-281 563 399	0
Under året aktiverade nedlagda utgifter	0	
Fusion genom absorption	0	2 044 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	242 503 885
Utgående redovisat värde	0	242 503 885

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	100
Fusion genom absorption	0	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 81 168 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

SBAB 32814700 räntesats 3,10 %
SBAB 32814727 räntesats 3,90 %
SBAB 31814719 räntesats 3,95 %

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
SBAB 31969816	0	117 694 875
SBAB 32114962	0	11 532 653
SBAB 32231195	0	13 334 180
SBAB 32288901	0	11 629 912
SBAB 32814700	26 812 496	
SBAB 32814727	27 056 000	
SBAB 31814719	27 056 000	
	80 924 496	154 191 620
Kortfristiga skulder		
SBAB 32814700	243 504	
	243 504	

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	81 168 000	81 168 000
	81 168 000	81 168 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Aidin Parsiani
Ordförande

Johan Fredholm Tomaszczuk

Jessy Karout

Jialing Fu

Carl Hampus Meisner

Farhad Fathollah Zadeh

Maja Dongmei Liang

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Milstena

Org.nr 769638-0695

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Milstena för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Milstena 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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. Risker 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Milstena för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Milstena 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 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

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor