Årsredovisning 2025

V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen

769629-5554



nabo

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Välkommen till årsredovisningen för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

Bkk-AAzefe-SygWACMlGe

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.

Bkk-AAzefe-SygWACMlGe

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.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staven 3		Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 334 kvm och 4 lokaler om 1 633 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 967 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Erica Clevenvik
Linda Taborelli

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2017 Fastigheten byggd

2023 Lysrörsbelysning i gemensamma utrymmen utbytt mot LED.
OVK

Planerade underhåll

2026 OVK

Avtal med leverantörer

Admin för taggar och porttelefon	PM Larm
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Garageportar	Nordisk Portservice
Hisservice	Kone
Städning gemensamma lokaler	GR Service

Övrig verksamhetsinformation

Förening har bildat aktiebolag, Minervagaraget AB, för drift av garaget då tidigare anlitad extern hyresgäst, V28 garage hamnat på obestånd och inte fullgjort sina åtaganden mot föreningen.

Anledningen till att driva uthyrningen via ett separat bolag är att garaget då klassas som kommersiell lokal vilket gjorde att föreningen tidigare fick tillbaka 8.563.00 kronor i byggmoms. Detta föranledde minskad belåning för föreningen jämfört med den projekterade belåningen i den ekonomiska planen vid bildandet av BRF V28.

Fördelen idag är att föreningen har full kontroll då vi själva äger Minervagaraget AB. Detta upplägg med uthyrning av garaget som kommersiell lokal måste fortgå i minst 10 år för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldiga av erhållen byggmoms. Våren 2028 kan föreningen därför välja om uthyrningen skall fortsätta via externt bolag eller om garageuthyrningen skall införlivas med BRFens ekonomiska förvaltning hos Nabo varvid Minervagaraget AB kommer att likvideras. BRF V28 har tecknat avtal med Minervagaraget avseende hyra av garaget t.o.m. 2028-04-30.

Bkk-AAzefe-SygWACMlGe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Alla lån omlagda till lägre räntor enligt information i årsredovisningen.

- Föreningen har en osäker kundfordran på 366.012 kronor som ligger hos Kronofogden för indrivning. Detta ärende drivs av Nabos juristavdelning. Fordran gäller föreningens tidigare hyresgäst,V28 Garage som tidigare hyrde garaget för att ansvara för uthyrningen till föreningens medlemmar enligt information ovan under Övrig verksamhetsinformation. Detta avtal med V28 Garage tecknades av Glommen & Lindberg som vid tecknandet både utgjorde BRF V28s styrelse och ägare av V28 Garage.

Förändringar i avtal

- Bredbandsavtalet med Ownit har sagts upp och ersatts med ett avtal med Telia avseende bredband och TV. Avtalslängd 5 år.

- Städavtal ändrat från HSB Städ till GR Service, rullande med 3 månaders uppsägning.

- Nytt lokalavtal tecknat med Minervagaraget AB avseende hyra av garaget t.o.m. 2028-04-30 enligt info ovan under Övrig verksamhetsinformation.

Övriga uppgifter

Styrelsen har kontinuerligt kontakt via en intern Whatsup grupp där frågor och förväntade beslut diskuteras och förbereds. Per capsulam beslut tas gällande enklare frågor såsom medlemsskap och andrahandsuthyrningar och bekräftas senare vi protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 99 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 922 595	5 071 906	4 164 597	4 076 249
Resultat efter fin. poster	-1 300 763	-651 900	-808 576	890 103
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	251 232	131 116	334 276	214 160
Taxeringsvärde	116 645 000	120 116 000	120 116 000	120 116 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 019	1 018	765	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,2	66,5	60,3	51,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 294	19 504	19 714	19 924
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 951	13 092	13 233	13 374
Sparande / kvm totalyta, kr	-12	123	156	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	30	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	110	104	103	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	48	39	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	177	173	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,87	3,81	2,27	1,37
Räntekänslighet (%)	18,93	19,17	25,78	26,07

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av avskrivningar och höga räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positiv för amorteringar och förväntas förbättras under 2026 då föreningen alla lån lagts om till betydligt lägre räntor.
Föreningen har god likviditet och avser att med det ökande kassaflödet fortsätta öka föreningens likvida medel samtidigt som amortering av lånen skapar utrymme för framtida finansieringsbehov.

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	138 559 000	-	-	138 559 000
Upplåtelseavgifter	43 658 500	-	-	43 658 500
Fond, yttre underhåll	131 116	-	120 116	251 232
Balanserat resultat	-2 131 015	-651 900	-120 116	-2 903 031
Årets resultat	-651 900	651 900	-1 300 763	-1 300 763
Eget kapital	**179 565 701**	**0**	**-1 300 763**	**178 264 938**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 903 031
Årets resultat	-1 300 763
Totalt	**-4 203 794**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	116 645
Balanseras i ny räkning	-4 320 439
	-4 203 794

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 922 595	5 071 906
Övriga rörelseintäkter	3	58 903	26 413
Summa rörelseintäkter		**4 981 498**	**5 098 319**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 803 373	-1 702 036
Övriga externa kostnader	8	-656 728	-242 877
Personalkostnader	9	-59 185	-62 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 262 604	-1 262 604
Summa rörelsekostnader		**-3 781 890**	**-3 270 231**
RÖRELSERESULTAT		**1 199 609**	**1 828 088**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 868	15 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 502 240	-2 495 918
Summa finansiella poster		**-2 500 372**	**-2 479 988**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 300 763**	**-651 900**
ÅRETS RESULTAT		**-1 300 763**	**-651 900**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	242 327 701	243 590 305
Summa materiella anläggningstillgångar		**242 327 701**	**243 590 305**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	25 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 000**	**0**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**242 352 701**	**243 590 305**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 768	492 901
Övriga fordringar	13	100 597	100 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 464	127 526
Summa kortfristiga fordringar		**276 829**	**721 297**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 127 595	1 364 835
Summa kassa och bank		**1 127 595**	**1 364 835**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 404 424**	**2 086 132**
SUMMA TILLGÅNGAR		**243 757 125**	**245 676 437**

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 217 500	182 217 500
Fond för yttre underhåll		251 232	131 116
Summa bundet eget kapital		**182 468 732**	**182 348 616**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 903 031	-2 131 015
Årets resultat		-1 300 763	-651 900
Summa fritt eget kapital		**-4 203 794**	**-2 782 915**
SUMMA EGET KAPITAL		**178 264 938**	**179 565 701**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 941 683	0
Summa långfristiga skulder		**48 941 683**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 385 417	65 027 100
Leverantörsskulder		90 473	62 409
Skatteskulder		205 610	198 320
Övriga kortfristiga skulder		82 265	101 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	786 739	721 611
Summa kortfristiga skulder		**16 550 504**	**66 110 736**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**243 757 125**	**245 676 437**

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 199 609**	**1 828 088**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 262 604	1 262 604
	2 462 213	**3 090 692**
Erhållen ränta	1 868	15 930
Erlagd ränta	-2 431 323	-2 606 301
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**32 758**	**500 321**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	444 468	-360 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 535	13 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**487 760**	**154 143**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-25 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-25 000**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-700 000**	**-700 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-237 240**	**-545 857**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 364 835**	**1 910 692**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 127 595**	**1 364 835**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	10,00 %

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.

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 184 356	3 184 356
Hyresintäkter, lokaler	1 081 190	1 059 888
Hyresintäkter, p-platser	230 836	364 320
Kabel-TV/Bredband	214 328	208 488
Intäktsreduktion	-49 105	0
Övriga intäkter	42 813	54 946
Vatten	22 368	21 886
El	31 694	28 938
Värme	22 341	18 488
Nycklar/lås vidarefakturering	844	4 436
Administrativ avgift	9 389	686
Andrahandsuthyrning	131 541	125 474
Summa	**4 922 595**	**5 071 906**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Ersättn.fr.försäkr.bolag	57 453	15 916
Övriga rörelseintäkter	1 453	10 500
Summa	**58 903**	**26 413**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 624	0
Städning	92 022	108 519
Besiktning och service	118 702	105 297
Trädgårdsarbete	15 118	18 835
Övrigt	10 379	2 969
Summa	**237 845**	**235 620**

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 155	27 512
Tvättstuga	0	10 619
Dörrar och lås/porttele	10 361	44 990
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 685
VA	1 900	16 177
Värme	2 102	0
Ventilation	12 789	0
El	2 518	0
Kabel-tv/bredband	50	100
Hissar	38 152	5 019
Försäkringsärende/vattenskada	34 585	0
Summa	**127 612**	**111 103**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	143 142	122 347
Uppvärmning	545 512	515 433
Vatten	243 116	240 652
Sophämtning	116 774	112 558
Summa	**1 048 544**	**990 989**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 000	46 536
Bredband/Kabel-TV	231 922	218 628
Fastighetsskatt	106 450	99 160
Summa	**389 372**	**364 324**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	29 412	32 747
Övriga förvaltningskostnader	88 427	43 531
Juridiska kostnader	38 240	26 696
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	366 012	0
Revisionsarvoden	36 640	41 505
Ekonomisk förvaltning	97 997	98 398
Summa	**656 728**	**242 877**

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 040	47 721
Sociala avgifter	14 145	14 994
Summa	**59 185**	**62 715**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 500 353	2 492 409
Övriga räntekostnader	1 887	3 509
Summa	**2 502 240**	**2 495 918**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 589 676	252 589 676
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**252 589 676**	**252 589 676**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 999 371	-7 736 767
Årets avskrivning	-1 262 604	-1 262 604
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 261 975**	**-8 999 371**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**242 327 701**	**243 590 305**
I utgående restvärde ingår mark med	*61 776 800*	*61 776 800*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 600 000	95 800 000
Taxeringsvärde mark	20 045 000	24 316 000
Summa	**116 645 000**	**120 116 000**

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Minervagaraget AB	25 000	0
Summa	**25 000**	**0**

Minervagaraget är ett helägt (100%) bolag som har till uppgift att hyra ut föreningens garage till föreningens medlemmar. Bolaget har en förväntad årlig omsättning av ca 340 000 ex moms. Transaktionen mellan Minervagaraget och förening består i den avtalade hyran månadshyran. Minervagaraget anlitar Securitas för administration och bevakning av garageplatserna. Ev. överskott i Minervagaraget kommer att utdelas till föreningen. Inga arvoden betalas till styrelsen i Minervagaraget. Styrelsen ser en väldigt låg risk i denna setup med separat aktiebolag som framtvingats genom återbetalning av byggmoms 2019. 2028 kan beslut tas om likvidering av Minervagaraget för att införliva garageuthyrningen med föreningens övriga förvaltning.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	100 597	100 870
Summa	**100 597**	**100 870**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 819	68 165
Försäkringspremier	35 428	33 284
Förvaltning	28 217	26 077
Summa	**113 464**	**127 526**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2030-12-01	3,17 %	32 141 683	32 141 683
Stadshypotek	2028-12-01	2,87 %	16 800 000	16 800 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,48 %	15 385 417	16 085 417
Summa			**64 327 100**	**65 027 100**
Varav kortfristig del			15 385 417	65 027 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 185 417 kr.

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.

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 227	11 155
El	13 306	13 512
Uppvärmning	72 145	70 457
Utgiftsräntor	157 311	86 394
Vatten	19 736	19 718
Löner	45 045	44 742
Sociala avgifter	14 147	14 058
Förutbetalda avgifter/hyror	410 822	419 575
Beräknat revisionsarvode	42 000	42 000
Summa	**786 739**	**721 611**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	93 870 000	93 870 000

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

Richard Fall
Ordförande

David Munther
Styrelseledamot

Johan Brynolfsson
Styrelseledamot

Maryam Arzan Zarrin
Styrelseledamot

Prusha Pettersson
Styrelseledamot

Tim Attila Sarnyai Lindgren
Styrelseledamot

Tobias Pettersson Sjödin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Åborg
Revisor

Bkk-AAzefe-SygWACMIGe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2026 13:45

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 26.05.2026 10:46

DOCUMENT ID:
SygWACMlGe

ENVELOPE ID:
Bkk-AAzefe-SygWACMlGe

DOCUMENT NAME:
V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen, 769629-5554 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
70921eddd622a20ad612f66b0d2cc076bbdc8781d7b0d4686ad81981e372f9717c4226eefffaf35c78e38d025d3e6841d6fb894e3d1ec639721fd59f66da69c3

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PRUSHA PETTERSSON	Signed	26.05.2026 10:48	eID	Swedish BankID
prusha.majid@hotmail.com	Authenticated	26.05.2026 10:47	Low	IP: 90.227.241.16
2. Carl Richard Isidor Fall	Signed	26.05.2026 11:10	eID	Swedish BankID
richard@fall.st	Authenticated	26.05.2026 11:08	Low	IP: 217.213.94.124
3. MARYAM ARZAN ZARRIN	Signed	26.05.2026 11:22	eID	Swedish BankID
maryam.zarrin@svevia.se	Authenticated	26.05.2026 11:08	Low	IP: 81.201.220.53
4. JOHAN BRYNOLFSSON	Signed	26.05.2026 14:10	eID	Swedish BankID
johan.brynolfsson@icloud.com	Authenticated	26.05.2026 13:53	Low	IP: 217.216.60.28
5. TIM SARNYAI LINDGREN	Signed	27.05.2026 19:02	eID	Swedish BankID
tim.lindgren87@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 19:02	Low	IP: 94.234.83.33
6. David Munther	Signed	27.05.2026 20:47	eID	Swedish BankID
Davidmunther@hotmail.com	Authenticated	27.05.2026 20:46	Low	IP: 81.235.166.154
7. CHRISTER TOBIAS PETTERSSON SJÖDIN	Signed	28.05.2026 13:09	eID	Swedish BankID
tobias.sjodin@tradedoubler.com	Authenticated	28.05.2026 13:07	Low	IP: 98.128.196.211
8. FREDRIK ÅBORG	Signed	28.05.2026 13:45	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	28.05.2026 13:44	Low	IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Attachments

No attachments related to this 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 år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse
Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag fästa uppmärksamheten på att styrelsen under räkenskapsåret endast haft tre protokollförda sammanträden trots föreningens omfattande verksamhet. Enligt 7kap.18§ lagen om ekonomiska föreningar ska styrelsens ordförande se till att sammanträden hålls när det behövs och styrelsen ska alltid sammankallas om en styrelseledamot eller den verkställande direktören begär det. Jag bedömer att det låga antalet protokollförda sammanträden medför risk för bristande intern styrning och otillräcklig dokumentation av styrelsens beslut. Jag rekommenderar därför att styrelsen ökar frekvensen av protokollförda sammanträden och säkerställer att alla beslut dokumenteras, i syfte att stärka den interna kontrollen och efterleva lagens krav på styrelsesammanträden och protokoll.

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. Den 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 för LCE 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 för LCE 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.

ByJW00GlGg-rylbCAfgGe

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.

ByJW00GlGg-rylbCAfgGe

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 år 2025 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 V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen 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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

ByJW00GlGg-rylbCAfgGe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2026 13:46

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 26.05.2026 10:46

DOCUMENT ID:
rylbCAfgGe

ENVELOPE ID:
ByJW00GlGg-rylbCAfgGe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse V28 Sollentuna Bostadsrättsföreningen 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:
1bf89871d3b89cc349ab4571175ccdb0109a4329daa62eca177fe3900082879b8ffc0025e0102f9ec5ae05c6ece6a8caf0aa7224b91d9bf50f68c0982566ec1b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	28.05.2026 13:46	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	28.05.2026 13:45	Low	IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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