



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Neonet med säte i Stockholm org.nr. 769637-0597 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019 och stadgarna registrerades senast 2019-01-04. Föreningen har en utlyrd antennplats.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Neonet 1	Stockholms Kommun	10 år	2025-07-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31 .

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	p-platser	0
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5947
13	lägenheter (hyresrätt)	797
Totalt 165 objekt		6744

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 31 st 2 rok, 61 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nina Farhangian	Ordförande	2021-05-07	2021-12-08
Ali Al Hashemi	Ledamot	2021-05-07	2021-12-08
Ivan Osman	Ledamot	2021-05-07	2021-12-08
André Rustas	Ledamot	2021-05-07	2021-12-08
Ali Al Hashemi	Ordförande	2021-12-09	
Ann Casco Lilius	Administratör	2021-12-09	
Niclas Flood	Kassör	2021-12-09	
Zilla Vassfjord Kauppinen	Sekreterare	2021-12-09	
Angéla Vad	Ledamot	2021-05-07	2022-01-01
Jessica Ericsson	Suppleant	2021-12-09	2022-05-19
Per-Olov Lisén	Suppleant	2021-12-09	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Lilius.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Zilla Vassfjord, Nina Farhangian, Niclas Flood, Angéla Vad, Ann Casco Lilius, Ivan Osman, Ali Al Hashemi, André Rustas. Teckning sker två i förening.

Valberedning har varit: nuvarande styrelse, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08. På stämman deltog 30 medlemmar fysiskt samt 3 ombud varav 33 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen saknar för tillfället en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Teknisk statusbesiktning genomfördes 2019-11-29 på uppdrag av Svenska Bostäder och genomfördes av Projektledarhuset.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Under våren 2022 utfördes OVK av Solna Kanalteknik AB.

Under februari 2022 har 32 st laddstolpar installerats på parkeringsplatser och i carports. Det har monterats kameror i

samtliga entréer, förråd och miljöstuga. Det har även gjorts ett byte av bokningssystem för tvättstugan, numera digitalt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Eftersom brf Neonet är en ombildad förening, saknar föreningen en underhållsplan. Detta ska tas itu med under verksamhetsåret 2022/2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 9 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 34 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-79	-34	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 960	17 645	0	0
Räntekänslighet, %	23	159	0	0
Energikostnad, kr/kvm	220	31	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	709	156	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	126	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	895	196	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 032	1 321	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 662	-686	0	0
Soliditet, %	61	53	0	0

Upplysning!

Det senaste räkenskapsåret går ej att jämföra med det föregående räkenskapsåret p.g.a. det föregående inte representerar 12 månader.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	136 456 266	0	13 448 020	149 904 286
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 487 156	0	2 186 998	4 674 154
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	1 499 443	60 187	1 559 630
S:a bundet eget kapital, kr	138 943 422	1 499 443	15 695 205	156 138 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-2 185 806	-60 187	-2 245 993
Årets resultat, kr	-686 363	686 363	-2 661 536	-2 661 536
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-686 363	-1 499 443	-2 721 723	-4 907 529
S:a eget kapital, kr	138 257 059	0	12 973 482	151 230 541

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skatt med 137 813 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 185 806
Årets resultat, kr	-2 661 536
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 813
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 907 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 907 529

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter