

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1

Org.nr: 714800-2830

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1, organisationsnummer 714800-2830, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1974-09-19 och har sitt säte i Sollentuna.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Handtaget 1, 2 och 3 samt Handlyktan 1 på adressen Skogstorpsvägen 138 i Sollentuna.

Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 12 425 kvm och 6 lokaler om 448 kvm. Föreningens byggnader är försäkrade hos Trygg-Hansa.

Föreningens säte är i Sollentuna kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1974

Ekonomisk plan registrerades år 1975

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Pirjo Mirjami Järvimäki
Ledamot	Loffe Tormér
Ledamot	Jesper Persson
Ledamot	Viktoria Engqvist
Ledamot	Thomas Larsson
Ledamot	Lisa Helander
Ledamot	Anton Svensson
Suppleant	Johan Danielsson
Suppleant	Anders Manell
Suppleant	Heli Anne Kaarina Hänninen

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sarah Alvé, Sigrid Tollgård och Dennis Rosell

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Trädgårdsfirma
Plogning, sandning
SEOM
Ragnsells
Elfirma
Laddstolpar
Belysning

Leverantör

allabrf.se
Thelin Bygg AB
Fogel Mark & Trädgård
Thelin Bygg AB

TYKAB
Chargebuddy
ASEC Power



Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: HANDTAGET 3, HANDTAGET 2, HANDTAGET 1, HANDLYKTAN 1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	15
2 rok	70
3 rok	78
4 rok	13
Summa	176
Totalt antal bostadslägenheter:	176

Garage och P-platser

	Antal platser
	168

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Belysning ute och i/vid garage/parkering	2022,2023	
Relining	2023	
Radonmätning	2023	
Fasadrenovering	2023	
Byte av dörrar	2023	Till gemensamma utrymmen
Passersystem	2023	
Stampolning	2023	
Ventilationsinventering	2023	
Laddstolpar	2023	
Undercentral	2022	

Planerat för 2023

Planer för verksamhetsåret 2023 är att fortsatt arbetet med relining i föreningen samt utföra vissa fasadrenoveringar.

Vi utför även radonmätning i föreningen. Vi kommer att fortsätta med att förbättra belysningen i området både i garagen och utomhus.

Nyckelsystemet kommer att moderniseras och vanliga nycklar kommer att fasas ut i våra gemensamma lokaler.

Vi har installerat laddstolpar för elfordon.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	230
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 11 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	234

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	10 271	10 131	10 074	12 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	-715	1 081	-349	1 018
Soliditet ¹ , %	19	21	20	9

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 534 000	22 954 161	-12 781 122	1 080 744	13 787 783
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		2 931 125	-2 931 125		0
Balanseras i ny räkning			1 080 744	-1 080 744	0
Årets resultat				-714 566	-714 566
Belopp vid årets utgång	2 534 000	25 885 286	-14 631 503	-714 566	13 073 217

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 631 503
Årets resultat	-714 566
Totalt	-15 346 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	752 382
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-711 113
Balanseras i ny räkning	-15 387 338
Totalt	-15 346 069

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	10 270 629	10 130 718
Övriga rörelseintäkter		1 043 627	190 860
Summa Rörelseintäkter		11 314 256	10 321 578
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-6 706 927	-5 843 277
Administration och förvaltning	4	-2 046 296	-1 331 898
Personalkostnader	5	-237 485	-226 881
Avskrivningar		-2 477 421	-1 401 755
Summa Rörelsekostnader		-11 468 129	-8 803 811
RÖRELSERESULTAT		-153 873	1 517 767
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-560 703	-437 023
Summa Finansiella poster		-560 693	-437 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-714 566	1 080 744
RESULTAT FÖRE SKATT		-714 566	1 080 744
ÅRETS RESULTAT		-714 566	1 080 744

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 498 643	62 642 878
Inventarier, verktyg och installationer		245 189	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 743 832	62 642 878
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 743 832	62 642 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		213 249	31 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		231 437	346 858
Kundfordringar		1 804 167	197 959
Summa kortfristiga fordringar		2 248 853	576 057
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 492 882	3 786 240
Summa kassa och bank		4 492 882	3 786 240
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 741 734	4 362 297
SUMMA TILLGÅNGAR		68 485 567	67 005 174

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 534 000	2 534 000
Fond för yttre underhåll		25 885 286	22 954 161
Summa bundet eget kapital		28 419 286	25 488 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 631 503	-12 781 122
Årets resultat		-714 566	1 080 744
Summa fritt eget kapital		-15 346 069	-11 700 378
SUMMA EGET KAPITAL		13 073 217	13 787 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 993 000	28 993 000
Summa långfristiga skulder		16 993 000	28 993 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 993 000	28 993 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	33 876 623	21 876 623
Leverantörsskulder		522 617	1 007 409
Skatteskulder		0	42 075
Övriga skulder		167 425	219 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 852 685	1 079 178
Summa kortfristiga skulder		38 419 350	24 224 391
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		38 419 350	24 224 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 485 567	67 005 174

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100 år	1,17-4%
Fastighetsförbättringar	10-50 år	2-10%
Markanläggningar	10-20 år	2%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	9 262 908	9 258 328
Hysesintäkter		
Lokaler	334 022	285 684
Fastighetsskatt	0	3 372
Garage och p-platser	607 339	542 273
Övriga hyresintäkter	15 228	15 232
	956 589	846 561
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 315	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 239	5 753
Gästlägenhet	26 578	20 078
Övriga intäkter	0	-2
	51 132	25 829
Totalt nettoomsättning	10 270 629	10 130 718
Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	585 160	258 565
Uppvärmning	1 488 984	1 522 463
Vatten och avlopp	590 887	597 234
Sophämtning	349 482	339 953
	3 014 512	2 718 215
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besikningskostnader	22 666	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	194 661	327 971
Fastighetsstäd	90 000	45 000
Trädgårdsskötsel	552 518	-1 815
Snöröjning/sandning	108 750	107 000
Övriga köpta tjänster	115 030	117 638
	1 060 959	595 794
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	144 900	189 410
Övriga driftkostnader		
Försäkring	332 234	352 453
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	354 004	342 634
	686 238	695 087
Reparationer		
Reparationer	1 066 539	1 398 896
Underhåll		
Underhåll	711 113	245 875
Totalt operativ drift och underhåll	6 706 927	5 843 277

11 (14)

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	187 345	947 771
Extra ekonomisk förvaltning	33 469	81 016
	220 814	1 028 787
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	2 901	0
Revision		
Revisionsarvode	19 488	34 976
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	56 537	0
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	0	141 571
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	56 723	33 785
Konsultarvode	19 119	0
Bankkostnader	4 082	10 311
Övriga kostnader	1 666 633	82 468
	1 746 556	126 564
Totalt administration och förvaltning	2 046 296	1 331 898
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	217 480	165 551
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	14 000	8 000
Sociala kostnader	6 005	53 330
	20 005	61 330
Totalt personalkostnader	237 485	226 881

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	81 145 936	61 225 424
Anskaffningsvärde mark	462 000	0
Inköp	869 220	19 920 512
Markanläggningar	956 196	956 196
Utgående anskaffningsvärden	83 433 352	82 102 132
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 19 459 254	- 18 057 498
Årets avskrivningar	- 2 475 455	- 1 401 756
Utgående avskrivningar	-21 934 709	-19 459 254
Utgående redovisat värde	61 498 643	62 642 878
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	162 886 000	126 752 000
Taxeringsvärde mark	87 908 000	82 833 000
	250 794 000	209 585 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB			0	4 420 723
Nordea	2023-01-23	2,062 %	4 420 723	0
Nordea	2023-05-19	2,592 %	17 455 900	17 455 900
SBAB	2023-09-21	2,060 %	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2024-09-25	0,410 %	16 993 000	16 993 000
Summa skulder till kreditinstitut			50 869 623	50 869 623
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 876 623	-21 876 623
			16 993 000	28 993 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Pirjo Mirjami Järvimäki

Loffe Tormér

Jesper Persson

Viktoria Engqvist

Thomas Larsson

Lisa Helander

Anton Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Rävisor AB

David Walman