

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sollentunahus1

Org.nr. 714800-2830

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1974-09-19. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1975-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Handtaget 1, 2 och 3 samt Handlyktan 1 i Sollentuna Kommun förvärvades 1974. Fastigheterna är belägna på adresserna Skogstorpssvägen 2–358 (jämna nr).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

På fastigheten finns 16 flerbostadshus, 2 kvartershus, 1 butikshus med 4 lokaler samt garagebyggnader. Byggnaderna är uppförda 1975–76 (med undantag för garagebyggnaderna), värdeåret är 1998.

Byggnadsytan utgörs av 12 425 kvm lägenhetsyta och 448 kvm lokalyta. Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 176 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	15 st
2	rok	70 st
3	rok	78 st
4	rok	13 st

Därutöver har föreningen en föreningslokal. Föreningen har också gym, bastu och pool att nyttja.

Parkering/Garage

Föreningen har 69 parkeringsplatser utomhus och 94 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage.

Byggnadens tekniska status

Fasad	2008
Fönster/dörrar (bostäder)	utbytta 2015–16
Renovering av tvättstugor	2015–16
Utbyte av tak	2018–19
Undercentraler	utbytta 2022–23
”Relining” av stammar	2023–24

Brf Sollentunahus1

Org.nr. 714800-2830

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	234 st.
Nyttillkomna medlemmar	0 st.
Avgående medlemmar	1 st.
Medlemmar vid årets utgång	233 st.

Under året har 5 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Pirjo Järvimäki	Ordförande
Loffe Tormér	Ledamot
Johan Danielson	Ledamot
Peter Edberg	Ledamot
Viktoria Enqvist	Ledamot
Jesper Persson	Ledamot
Thomas Larsson	Ledamot (avgick 2023-12-21)

Emil Häggbom	Suppleant
Heli Hänninen	Suppleant
Caroline Ohlsson	Suppleant

Revisor

Walman, David	Rävisor AB
---------------	------------

Valberedning

Sarah Alvé
Dennis Rosell

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit 1 informationsmöten för medlemmarna.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2023-06-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi utfört/slutfört följande underhåll:

Belysning ute och i/vid garage/parkering	2022–23
Relining av stammar	2023 (slutförs 2024)
Radonmätning	2023 (kompletterande mätning 2024)
Byte av 2 dörrar till gemensamma utrymmen	2023 (fler byten planeras)
Nytt passersystem till gemensamma utrymmen	2023
Stamspolning	2023
Ventilationsrengöring	2023
Installation av ladd stolpar på 20 parkeringsplatser	2023
Byte av samtliga undercentraler	2022–23

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång beskrivs i notupplysning.

Föreningens ekonomi

Branden 2018 har påverkat föreningens ekonomi negativt. Förhandlingar med dåvarande försäkringsbolag är ännu inte slutfört. Detta tillsammans med stora underhåll de senaste åren och den ekonomiska situation som råder generellt med ökad inflation och höjda räntor har medfört ett negativt resultat de två senaste åren.

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden höjdes avgiften med 25%, 2024-01-01. För att säkerställa ekonomin kommer föreningen att bygga upp ett eget kapital för att finansiera framtida underhåll. Detta kan medföra ytterligare höjning av avgiften beroende på hur den ekonomiska situationen utvecklas.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 25%.

Brf Sollentunahus1

Org.nr. 714800-2830

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet (totalt 279 664 kr).

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 86 660 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler (8 666 000 kr).

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 551 741	10 270 629	10 131 000	10 074 000
Res. efter finansiella poster	-973 647	-714 566	1 081 000	-349 000
Balansomslutning	75 823 268	68 485 567	-	-
Soliditet (%)	15,95	19,08	21,0	20,0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	761	746		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	82		
Skuldsättning (kr/kvm)	4 285	3 523		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 979	4 094		
Sparande (kr/kvm)	158	171		
Räntekänslighet (%)	7	5		
Energikostnad (kr/kvm)	155	185		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 12425 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 12425 kvadratmeter. Lokal 2013 kvm outhyrd 34 kvm. (Totalt 2047 kvm lokal)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 534 000	25 885 286	-15 346 069
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		752 382	-752 382
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-711 113	711 113
Årets förlust			-973 647
Belopp vid årets utgång	2 534 000	25 926 555	-16 360 985

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-15 387 338
årets förlust	-973 647
	-16 360 985
Styrelsen föreslår att reservering till yttre fond	752 382
i ny räkning överföres	-17 113 367
	-16 360 985

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Sollentunahus1

Org.nr. 714800-2830

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	10 551 741	10 270 629
Övriga rörelseintäkter		<u>76 766</u>	<u>1 043 627</u>
		10 628 507	11 314 256
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-6 754 798	-6 706 927
Administration och förvaltning	4	-912 724	-2 046 296
Personalkostnader	5	-270 854	-237 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 576 032</u>	<u>-2 477 421</u>
		-10 514 408	-11 468 129
Rörelseresultat		114 099	-153 873
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179 554	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 267 300</u>	<u>-560 703</u>
		-1 087 746	-560 693
Resultat efter finansiella poster		-973 647	-714 566
Årets resultat		<u>-973 647</u>	<u>-714 566</u>

Brf Sollentunahus1

Org.nr. 714800-2830

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

66 408 263

61 498 643

Inventarier, verktyg och installationer

216 544

245 189

66 624 807

61 743 832

Summa anläggningstillgångar

66 624 807

61 743 832

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 905

1 804 167

Övriga fordringar

57 955

213 249

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

487 677

231 437

554 537

2 248 853

Kassa och bank

Kassa och bank

8 643 924

4 492 882

Summa kassa och bank

8 643 924

4 492 882

Summa omsättningstillgångar

9 198 461

6 741 735

SUMMA TILLGÅNGAR

75 823 268

68 485 567

Brf Sollentunahus1

Org.nr. 714800-2830

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2 534 000

2 534 000

Fond för yttre underhåll

25 926 555

25 885 286

28 460 555

28 419 286

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-15 387 338

-14 631 503

Årets resultat

-973 647

-714 566

-16 360 985

-15 346 069

Summa eget kapital

12 099 570

13 073 217

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

12 000 000

16 993 000

Summa långfristiga skulder

12 000 000

16 993 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

49 869 623

33 876 623

Leverantörsskulder

466 223

522 617

Aktuell skatteskuld

366 324

0

Övriga skulder

131 736

167 425

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

889 792

3 852 685

Summa kortfristiga skulder

51 723 698

38 419 350

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 823 268

68 485 567

Brf Sollentunahus1

Org.nr. 714800-2830

KASSAFLÖDESANALYS

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	114 099	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 576 032	
Erhållen ränta m.m.		179 554	
Erlagd ränta		-1 267 300	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 602 385	
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 795 262	
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		100 946	
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-56 394	
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 632 159	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		810 040	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-7 457 008	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 457 008	
Finansieringsverksamheten			
Årets nyemission		0	
Erhållna aktieägartillskott		0	
Upptagna långfristiga lån		5 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 000 000	
Förändring av likvida medel		4 151 042	
Likvida medel vid årets början		4 492 882	
Likvida medel vid årets slut		8 643 924	

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.
Byte av förvaltare.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	10-50
Markanläggningar	10-20

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter bostäder	9 452 413	9 262 908
	Hyra lokal	412 233	334 022
	Hyra garage och p-plats	617 875	607 339
	Övriga hyresintäkter	3 807	15 228
	Övriga intäkter	48 511	51 132
	El	16 902	0
		10 551 741	10 270 629
Not 3	Drift och underhåll	2023	2022
	Fastighetsel	362 996	585 160
	Uppvärmning	1 324 143	1 488 984
	Vatten och avlopp	551 337	590 887
	Sophämtning	330 154	349 482
	Fastighetsskötsel mm	1 461 459	1 083 624
	Bredband/kabeltv	202 225	144 900
	Försäkring	425 735	332 234
	Fastighetsskatt	366 324	354 004
	Reparationer	1 049 864	1 066 539
	Underhåll	680 561	711 113
		6 754 798	6 706 927
Not 4	Administration och förvaltning	2023	2022
	Ekonomiskt förvaltning	294 619	220 814
	Teknisk förvaltning	0	2 901
	Revisionsarvode	-14 000	19 488
	Tele- och datakommunikation	15 813	56 537
	Förbrukningsmaterial och förbrukningsinvarier	35 595	56 722
	Konsultarvode	10 000	19 119
	Bankkostnader	580	4 082
	Övriga kostnader	106 496	1 666 633
	Övrigt	463 621	0
		912 724	2 046 296

NOTER

Not 5	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvode	183 752	217 480
	Övriga arvoden och löner	26 250	14 000
	Sociala kostnader	60 852	6 005
		270 854	237 485
Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	82 015 156	81 145 936
	Inköp	7 457 008	869 220
	Mark	462 000	462 000
	Markanläggning	956 196	956 196
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 890 360	83 433 352
	Ingående avskrivningar	-21 934 709	-19 459 254
	Årets avskrivningar	-2 547 387	-2 475 455
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 482 097	-21 934 709
	Utgående redovisat värde	66 408 263	61 498 643
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	250 794 000	250 794 000
	varav byggnader:	162 886 000	162 886 000
Not 7	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea, 4,543%, 2024-01-29	4 420 723	4 420 723
	Nordea, 4,598%, 2024-05-23	17 455 900	17 455 900
	SBAB avslutat under år 2023	0	12 000 000
	Swedbank 0,410%, 2024-09-25	16 993 000	16 993 000
	Swedbank, 4,240%, 2026-09-25	12 000 000	0
	Swebank, 4,567%, 2024-01-28	6 000 000	0
	Nordea, 4,5%, 2024-06-03	5 000 000	0
		61 869 623	50 869 623

kortfristiga lån som omförhandlas under år 2024, 5 lån, belopp 49 869 623 kr

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Pirjo Järvimäki

Viktoria Engqvist

Jesper Persson

Loffe Tormér

Johan Danielson

Peter Edberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Rävisor AB

David Walman

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2023 sollentunahus1

ID: dd6fe940-1dc0-11ef-930b-c58e6243edcd

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-29

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 7148002830

Loffe Gilbert Tormér

loffe.tormer@sollentunahus1.se

Signerat: 2024-05-29 15:41 BankID Loffe Gilbert Tormér

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 7148002830

Anna Viktoria Engqvist

viktorias.engqvist@sollentunahus1.se

Signerat: 2024-05-29 16:12 BankID Viktoria Engqvist

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 7148002830

Pirjo Mirjami Järvimäki

pirjo.jarvimaki@sollentunahus1.se

Signerat: 2024-05-29 19:12 BankID Pirjo Mirjami Järvimäki

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 7148002830

Lars Johan Danielson

johan.danielson@sollentunahus1.se

Signerat: 2024-05-29 16:09 BankID JOHAN DANIELSON

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 7148002830

Erik Peter Edberg

peter.edberg@sollentunahus1.se

Signerat: 2024-05-29 16:18 BankID PETER EDBERG

Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 7148002830

Sven Jesper Persson

jesper.persson@sollentunahus1.se

Signerat: 2024-05-30 22:31 BankID SVEN JESPER

PERSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 sollentunahus1_20240529133904.pdf	470.0 kB	b350 d882 71a0 b3fe bae4 b5bf c834 ad99 7468 90f2 146c 19ac dafd 883e 9a2b bf4b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-29	15:39	Skapat via API.
2024-05-29	15:41	Signerat Loffe Gilbert Tormér, Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 Genomfört med: BankID av Loffe Gilbert Tormér. IP: 185.141.114.219
2024-05-29	16:09	Signerat Lars Johan Danielson, Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 Genomfört med: BankID av JOHAN DANIELSON. IP: 83.251.104.134
2024-05-29	16:12	Signerat Anna Viktoria Engqvist, Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 Genomfört med: BankID av Viktoria Engqvist. IP: 83.251.86.121

Händelser

2024-05-29	16:18	Signerat Erik Peter Edberg, Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 Genomfört med: BankID av PETER EDBERG. IP: 98.128.228.108
2024-05-29	19:12	Signerat Pirjo Mirjami Järvimäki, Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 Genomfört med: BankID av Pirjo Mirjami Järvimäki. IP: 83.249.56.148
2024-05-30	22:31	Signerat Sven Jesper Persson, Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 Genomfört med: BankID av SVEN JESPER PERSSON. IP: 94.234.99.16

