

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna

769612-4085

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Helene Jarneman	Ordförande	2023
Bernt Andersson	Ledamot	2022
Bo Hansson	Ledamot	2023
Helen Kreutz Bolander	Ledamot	2023
Pietro Nilsson Toracca	Ledamot	2022
Gunilla Åsberg	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB	2022

Valberedning

	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Svea Pahlsson	2022

sammankallande

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ritblocket i Sollentuna kommun. Fastigheten förvärvades 2009-05-11.

Den totala ytan uppgår till 9.479 kvm, varav 9.422 kvm utgör lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet är 136 994 000kr, varav byggnadsvärdet är 87 944 000kr och markvärdet 49 050 000kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar och saneringsavtal vid ohyra.

Bostäder och lokaler

Fastigheten består av 10 flerbostadshus med totalt 124 lägenheter, varav 102 upplåts med bostadsrätt, 22 med hyresrätt. Samt 1 hus med 18 garageplatser.

Antal	Typ	Total yta
124	Lägenheter	9422
1	Lokaler	57
18	Garageplatser	

Förvaltning

Från och med 2019-07-01 har föreningen ett avtal med Emvix Förvaltning och Byggservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Avtal

Städning av tvättstugan har utförts Veterankraft.

Deponia, förvaring av föreningens alla handlingar, tecknat 2012-05-31 (gäller t.o.m. 2016-12-31) med en uppsägningstid på 6 månader och förlängning på 2 år i taget.

Trygg Hansa, föreningens fastigheter (omförhandlat via Osseén Försäkringsmäklare)

Snöplogningen sköter Regarden AB.

Gräsytor, planteringar och beskärningar i vårt område sköter Christer Araskog om.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- indexreglerad avgiftshöjning på 2%. Hyresförhandlingarna är inte klara i skrivande stund.
- Under året har 8 fuktutredningar/vattenskador förekommit.
- skiljeplanken är utbytta på parkeringen samt uppmärkta med nummer.

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.

Föreningen hade vid årets början 125 medlemmar och vid årets slut 126 medlemmar. Under året har 12 överlåtelse skett.

Föreningen består av 102 bostadsrättslägenheter och 22 hyresrätter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1183 kr.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 355	7 332	7 365	6 981	6 712
Årets resultat	-1 019	-841	-482	-207	844
Soliditet (%)	55,3	54,7	52,9	56,0	56,0
Årsavg bostäder (kr/kvm)	532	527	512	500	473
Belåning kr/kvm bostadsyta	7 047	7 293	7 393	6 613	6 679

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 721 500	14 619 489	1 494 991	-12 709 103	-841 489	84 285 388
Avsättning yttre fond			888 000	-888 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-841 489	841 489	0
Årets resultat					-1 019 170	-1 019 170
Belopp vid årets utgång	81 721 500	14 619 489	2 382 991	-14 438 592	-1 019 170	83 266 218

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 438 592
årets förlust	-1 019 170
	-15 457 762

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond	1 175 000
i ny räkning överföres	-16 632 762
	-15 457 762

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 354 522 7 354 522	7 331 696 7 331 696
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 087 229	-3 635 420
Övriga kostnader	4	-292 448	-422 892
Personalkostnader	5	-188 193	-184 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 202 133	-3 186 783
		-7 770 003	-7 429 499
Rörelseresultat		-415 481	-97 803
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 405	16 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 094	-759 928
		-603 689	-743 686
Resultat efter finansiella poster		-1 019 170	-841 489
Resultat före skatt		-1 019 170	-841 489
Årets resultat		-1 019 170	-841 489

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 854 273	144 013 326
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	43 080
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		140 854 273	144 056 406
Summa anläggningstillgångar		140 854 273	144 056 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		30 355	13 041
Övriga fordringar		35 684	34 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	165 086	156 159
		231 125	204 144
<i>Kassa och bank</i>		9 456 643	9 911 072
Summa omsättningstillgångar		9 687 768	10 115 216
SUMMA TILLGÅNGAR		150 542 041	154 171 622

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 721 500	81 721 500
Uppåtelseavgifter		14 619 489	14 619 489
Fond för yttre underhåll		2 382 991	1 494 991
		98 723 980	97 835 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 438 592	-12 709 103
Årets resultat		-1 019 170	-841 489
		-15 457 762	-13 550 592
Summa eget kapital		83 266 218	84 285 388
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 812 543	67 807 142
Summa långfristiga skulder		46 812 543	67 807 142
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 583 858	904 848
Leverantörsskulder		71 907	246 816
Aktuella skatteskulder		16 671	14 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	790 844	913 135
Summa kortfristiga skulder		20 463 280	2 079 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 542 041	154 171 622

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 019 170	-841 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 202 133	3 186 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 182 963	2 345 294
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-17 314	555
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 927	267 193
Förändring av leverantörsskulder	-174 909	-3 414 003
Förändring av kortfristiga skulder	-120 653	147 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 861 160	-653 461
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 109 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 109 855
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 315 589	-780 656
Upplåtelse	0	2 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 315 589	1 394 344
Årets kassaflöde	-454 429	-1 368 972
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	9 911 072	11 280 043
Likvida medel vid årets slut	9 456 643	9 911 071

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 048 170	5 000 830
Hyror bostäder	1 764 324	1 797 821
Hyror garage och parkeringsplatser	501 991	470 936
Övriga intäkter	16 532	9 715
Försäkringsersättningar	0	35 671
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	23 505	16 723
	7 354 522	7 331 696

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Uppvärmning	1 160 504	1 054 902
El	176 522	125 412
Vatten	446 611	470 650
Sophämtning	218 236	213 599
Reparation och underhåll Bostäder	796 024	271 390
Reparation och underhåll Gemensamma utrymmen	34 949	70 868
Reparation och underhåll installationer	36 519	8 052
Reparation och underhåll huskropp utvändigt	27 138	77 498
Reparation och underhåll markytor	48 575	15 753
Reparation och underhåll, garage- och p-platser	95 849	5 750
Reparation, Vattenskador	144 202	508 980
Fastighetsskötsel & Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	141 386	141 465
Trädgårdsskötsel	155 747	136 191
Snöröjning	107 875	54 625
Städning	24 085	30 595
Övriga serviceavtal	28 797	17 929
Kabel-TV, Bredband	44 640	47 140
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	183 376	179 656
Fastighetsförsäkringspremier	199 269	188 292
Övriga Fastighetskostnader	16 925	16 673
	4 087 229	3 635 420

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Kameral Förvaltning	200 932	223 819
Konsultarvoden	17 250	54 368
Ersättningar till revisor	25 875	26 625
Förbrukningsmaterial	8 445	14 722
Förbrukningsinventarier	2 364	249
Kontorskostnader	4 070	6 232
Övriga förvaltningskostnader	22 375	24 116
Övriga externa kostnader	11 137	72 761
	292 448	422 892

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	141 898	139 497
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	3 000
	144 898	142 497
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	43 295	41 907
	43 295	41 907
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader	188 193	184 404

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 338 349	144 315 531
Inköp	0	2 109 855
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	11 912 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 338 349	158 338 349
Ingående avskrivningar	-14 325 063	-11 165 970
Årets avskrivningar	-3 159 013	-3 159 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 484 076	-14 325 023
Utgående redovisat värde	140 854 273	144 013 326
Taxeringsvärden byggnader	87 944 000	87 944 000
Taxeringsvärden mark	49 050 000	49 050 000
	136 994 000	136 994 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 035	305 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 035	305 035
Ingående avskrivningar	-261 955	-234 225
Årets avskrivningar	-43 080	-27 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 035	-261 955
Utgående redovisat värde	0	43 080

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	11 912 963
Inköp	0	2 109 855
Omklassificeringar	0	-14 022 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tryg Hansa	66 849	62 776
Emvix	35 900	34 467
Emvix	50 449	48 438
A3	0	219
Nomor Skadedjursavtal	11 038	10 259
Försäljning P-tillstånd	850	0
165 086	165 086	156 159

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	1,00	2025-02-14	15 974 244	16 111 645
SBAB	1,20	2021-04-06	0	5 847 148
SBAB	1,04	2022-03-08	0	18 928 125
SBAB	1,20	2021-04-06	0	18 367 072
SBAB	0,58	2021-03-03	0	1 725 000
SBAB	1,11	2024-10-11	7 466 000	7 733 000
SBAB	0,56	2024-03-13	24 028 032	0
			47 468 276	68 711 990

Not 11 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB 1,04% villkorsöändringsdag 22-03-08	18 928 125	0
Årets planerade amortering	655 733	904 848
	19 583 858	904 848

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Revou18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter	394 715	528 146
Datakommunikation	0	48
Städning	0	2 595
Värme	181 693	156 803
Sophämtning	19 084	19 959
El	33 430	15 416
Vatten & Avlopp	38 002	37 856
Revision	25 000	30 000
Räntekostnader	95 671	122 312
Inköp företagskort	3 249	0
	790 844	913 135

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av föreningens lån om 18 928 tkr ska sättas om under våren 2022.

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	76 237 500	76 237 500
	76 237 500	76 237 500

2022 - -

Helene Jarneman
Ordförande

Bernt Andersson

Bo Hansson

Helen Kreutz Bolander

Pietro Nilsson Toracca

Gunilla Åsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - -

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor