

## Årsredovisning för

### Bostadsrättsföreningen Hasselgården

Säte Vallentuna

Organisationsnr 716000-0324

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari – 31 December 2021.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta radhus åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-15. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-24. Styrelsen skall bestå av lägst 4 och högst 7 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Ordinarie stämma skall hållas före maj månads utgång.

#### Fakta om vår fastighet

##### Byggnadsår

Fastigheten byggdes 1959-1960 och består av 3 längor med totalt 26 st radhus samt en samlingslokal. 20 garage byggdes 1987 samt ytterligare 3 st 2005.

24 st radhus har en boyta på 98m<sup>2</sup> och 2 st har boyta 105m<sup>2</sup>.

##### Uppvärmning

Byggnaden uppvärms med bergvärme och värmepumpar. Vid kylig väderlek kompletterar en oljepanna.

##### Energideklaration

Fastigheten använder 85 kwh/m<sup>2</sup> och år.

Referensvärden: Nya hus 90 kwh/m<sup>2</sup>.

##### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige. Sanitetsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för alla medlemmar ingår.

##### Brandskydd

Varje radhus har en brandsläckare. Brandvarnare måste finnas på varje plan.

**Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som upprättades 2005 samt reviderades 2021.

Följande åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Översyn År
Rör för kallvatten byttes till kopparrör	1997	
Nytt yttertak	2002	
Renovering värmecentral	2002	
Ny veranda samlingslokal	2004	
Ommålning samlingslokal	2015	
Rensning avlopp	2005	
Dränering baksida A och C-länga	2005	
Dränering framsida C-länga	2014	
Rengöring fasad	2006	
Nytt soprum	2006	
Ommålning fasad	2009	2022
Ommålning takfot/vindskivor	2015	
Ommålning ytterdörrar	2011	2022
Breddning A-längas entresida	2009	
Uppfräschning parkeringsplats	2009	
Ny ytterbelysning	2011 2014	
Relining avlopps-stammar	2011 2014	
Renovering tvättstuga	2015	
Fiberanslutning bredband/TV/Telefon	2014	
Renovering golv i 4 st radhus	2014 - 2015	
Renovering garagelänga	2016	
Ny Värmepump värmecentral	2017	
Nya fönster	2020	
Förbättrad ventilation i vissa radhus	2022	
Reparation avlopps-stammar	2022	

**Förvaltning**

Förvaltning i egen regi.

Gräsklippning, städning i egen regi.

Sophämtning via Ragnsells.

Bredband/Tv/IPtelefoni från Telia.

Snöplogning Extern.

Serviceavtal Våtrum via Anticimex

Serviceavtal Tak via Stolpes

**Medlemmar**

1 radhus har överlåtits under året. Ny medlem är:

Jennie Ekman, Richard Ekman Bällstavägen 49

Hannes Bergqvist, Nathalie Wahlberg Bällstavägen 15

Michaela Doverhall, William Doverhall Bällstavägen 9

Överlåtelseavgift är 750 kr som betalas av köpare. Pantsättningsavgift är 200kr.

**Styrelsen**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Veronica Sundsgård Ordförande

Ola Schylander Kassör

Cecilia Hautkamp Sekreterare

Tomas Lidfelt Ledamot

Ulrika Lunden Suppleant

Michaela Kollberg Suppleant

Jennifer Bjelking Suppleant

**Firmatecknare**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas i förening av Veronica Sundsgård och Ola Schylander

**Revisorer**

Ordinarie: Helene Kingler

**Valberedning**

Madelene Ekblom, John Andersson

**Föreningens Ekonomi**

Styrelsen har gjort en avsättning till fond för yttre underhåll med kr 40.000.

Den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av resultat och balansräkning.

Årets överskott på 78.462 kr föreslås överföras till balanserad vinst.

Taxeringsvärde 31 december 2021 för fastigheten Bällsta 2.294 är kr 37.296.000

**Nyckeltal**

	2021	2020	2019	2018
Värmekostnad per radhus	10.274	9.012 kr	10.404 kr	10.796 kr
Fastighetsskatt per radhus	8.392 kr	8.392 kr	8.049 kr	5.887 kr
Vattenkostnad per radhus	5.233 kr	4.490 kr	4.749 kr	4.638 kr
Försäkringskostnad per radhus	1.873 kr	1.842 kr	1.781 kr	1.706 kr
Räntekostnad per radhus	3.576 kr	2.809 kr	2.898 kr	3.147 kr
Lån i förhållande till taxeringsvärde	22.55 %	22.77 %	21.20 %	21.47 %
Lån till kreditinstitut per radhus	323.430 kr	326.654 kr	233.456 kr	236.431 kr
Taxeringsvärde per radhus	1.434.462 kr	1.434.462 kr	1.101.077 kr	1.101.077 kr

**Reparationer och Investeringar**

Slutbesiktning nya Fönster	15.000 kr
Underhåll element	9.500 kr
Besiktning/kontroll avloppsstammar	35.000 kr

**Resultaträkning** Verksamhetsår 2021-01-01 - 2021-12-31

	<u>2021</u>	<u>Budget</u>	<u>2020</u>
<u>Intäkter</u>			
Månadsavgifter	1.533.600	1.533.600	1.533.600
Månadsavgifter garage	27.600	27.600	27.600
Övriga intäkter	1.950		900
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.563.150</b>	<b>1.561.200</b>	<b>1.562.100</b>
<u>Kostnader</u>			
Interna arvoden	62.220	64.000	56.700
Arbetsgivaravgifter, löner	17.248	22.000	27.676
Vatten och avlopp	136.059	125.000	116.731
Abonnemang Kabel-TV	71.564	75.000	74.217
Städning och renhållning	64.419	55.000	39.292
Rep och underhåll fastighet	76.955	75.000	64.770
Försäkringspremier	48.705	48.000	47.883
Värmekostnader	267.122	300.000	234.304
Fastighetsskatt	220.733	230.000	218.192
Övriga kostnader	36.891	55.000	33.529
<b>Summa kostnader</b>	<b>1.001.916</b>	<b>1.049.000</b>	<b>913.294</b>
Resultat före avskrivn/finansiella kostnader	<b>561.234</b>	<b>512.200</b>	<b>648.805</b>
<u>Avskrivningar</u>			
Fastighet (not 3)			
Förbättringar fastighet (not 3)	193.808	197.000	171.808
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>193.808</b>	<b>197.000</b>	<b>178.195</b>
<u>Finansiella intäkter/kostnader</u>			
Ränteintäkter			
Avgår räntekostnader	89.441	100.000	69.998
Finansiella kostnader	3.523		47.462
<b>Summa finans intäkter/kostnader</b>	<b>92.964</b>	<b>100.000</b>	<b>117.460</b>
Resultat före bokslutsdispositioner	<b>274.462</b>	<b>215.200</b>	<b>353.150</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Avsättning yttre reparationsfond	40.000	40.000	40.000
Avsättning repfond stammar	156.000	156.000	156.000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>196.000</b>	<b>196.000</b>	<b>196.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>78.462</b>	<b>19.200</b>	<b>157.150</b>

**Balansräkning** Verksamhetsår 2021-01-01 - 2021-12-31

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kassa, Bank	1.987.107	1.765.690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-2.394	23.781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1.984.713</b>	<b>1.789.471</b>
<u>Anläggningstillgångar (not 1)</u>		
Inventarier	0	0
Fastighet (not 2)	1.283.407	1.283.407
Förbättringar (not 2)	7.301.111	7.278.174
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8.584.518</b>	<b>8.561.582</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10.569.231</b>	<b>10.351.053</b>
<u>Skulder och eget kapital</u>		
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>208.529</b>	<b>182.510</b>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Fastighetslån (not 3)	<b>8.410.185</b>	<b>8.492.487</b>
<u>Fonderade reserver</u>		
Inre reparationsfond	11.009	11.009
Yttre reparationfond	160.000	120.000
Repfond stammar	468.000	312.000
PUB-Kassa	1.453	1.453
<b>Summa fonderade reserver</b>	<b>640.462</b>	<b>444.462</b>
<u>Eget kapital</u>		
Grundavgifter	296.167	296.167
Balanserad vinst/förlust	1.013.888	935.427
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1.310.055</b>	<b>1.231.594</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>10.569.231</b>	<b>10.351.053</b>
 Ansvarsförbindelser	 Inga	 Inga

**Notanteckningar** Verksamhetsår 2021-01-01 - 2021-12-31**Not 1 Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden eller nominella belopp.

**Not 2 Fastigheter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fastighet	1 679 367	1 679 367
Ack. Avskrivningar	- 395 960	- 395 960
	-----	-----
	1 283 407	1 283 407

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Förbättringar		
Byggnader 2011,2015	1.790.860	1.790.860
Renovering avlopps-stammar 2011,2014	1.642.254	1.642.254
Grundrenovering	193 655	193 655
Energisparanläggning	229 100	229 100
Värmeanläggning	900 488	900 488
Ytterdörrar	164 985	164 985
Övriga anläggningar	24 284	24 284
Takfot	66 446	66 446
Kallvatten/avlopp	175 000	175 000
Värmecentral 2002	330 000	330 000
Nytt Tak 2002	1 488 900	1 488 900
Dränering 2005, 2011	481.398	481.398
Renovering garagelänga 2017	299.913	299.913
Nya fönster 2020	2.351.250	2.351.250
	-----	-----
Summa förbättringar	10 138.533	10.138.533
Ack avskrivningar förbättring byggnad	- 1.198.784	- 1.169.354
Ack avskrivning Nytt tak 2002	- 565.782	- 536.004
Ack avskrivning Dränering 2005	- 240.000	- 235.000
Ack avskrivning Ny värmecentral 2002	-330.000	-330.000
Ack avskrivning Avlopps-stammar 2015	-292.000	-262.000
Ack avskrivning tvättstuga 2016	-240.000	-200.000
Ack avskrivning garagelänga 2017	-165.600	-138.000
Ack avskrivning Nya fönster 2021	-22.000	
	-----	-----

**Not 3 Skulder till kreditinstitut per 2021-12-31**

<u>Långivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Villkor</u>	<u>Amortering</u>
Stadshypotek	3.810.946	1	1 år - 2021	20.058
Stadshypotek	981.839	0,9	2 år - 2022	10.364
Stadshypotek	1.142.400	1	3 mån	26.880
Stadshypotek	2.475.000	1	4 år - 2024	25.000

Veronica Sundsgård  
Ordförande

Cecilia Hautkamp  
Sekreterare

Ola Schylander  
Kassör

Tomas Lidfelt  
Ledamot

