

Årsredovisning för

Brf Alboda i Sollentuna

716422-0498

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alboda i Sollentuna, 716422-0498, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vinkärnan 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler uppfördes 1993.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 551 m². Taxeringsvärdet är 90 628 tkr, varav byggnadsvärdet är 40 678 tkr och markvärdet 49 950 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	37	3 117
Lokaler (seperata byggnader)	3	114
	40	3 231

Fastighetsadresser

Lantgårdsvägen 7 - 83 Endast udda nummer

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Förvaltare har varit Sophie Öhman
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.

Vinterunderhållet har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter
Christian Antblad
Adam Löfgren
Mikael Beinerfelt
Amelie Andersson-Schöner
Mikael Stigenberg
Anna Wiklund

Ordförande, avgått hösten 2021
Ledamot, ny ordförande from hösten 2021
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot

Styrelsesuppleanter

Christer Jonsson
Franco Niroomand
Hamid Akbari

Avgående

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Beinerfelt, Mikael Stigenberg och Amelie Andersson-Schöner samt bland suppleanterna Christer Jonsson, Hamid Akbari och Franco Niroomand.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor Ola Mårtensson samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Anita Karlsson och Susanne Lövgren, med Anita Karlsson som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 709	2 832	2 738	2 697	2 609
Årets resultat, tkr	-403	346	-466	16	-2 105
Fond för yttre underhåll, tkr	2 781	2 776	3 293	3 262	5 338
Belåning, kr/kvm totalyta	6 179	6 272	6 365	6 408	6 466
Räntekänslighet*	7	8	8	8	8
Soliditet, %	46	46	45	46	46
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	861	861	861	861	835
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	167	254	164	179	207

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 140 004	11 999 996	2 775 850	560 306	346 250
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			4 698	341 551	-346 250
Årets resultat					-402 755
	2 140 004	11 999 996	2 780 548	901 857	-402 755

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2021. På grund av rådande pandemi genomfördes stämman enbart via poströstning. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar via poströstning. Fortsatt stämma hölls den 9 november 2021 på grund av att minst en tiondel av medlemmarna vid den ordinarie stämman röstade att tre frågor skulle anstå till fortsatt stämma. På den fortsatta stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 12 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2021 har föreningen utöver löpande underhåll genomfört planerade underhållsåtgärder. Åtgärderna rör bl.a. beskärning av träd i området, reparation av asfalt och byte av sand i sandlåda. Under slutet av 2020 byttes altandörrar i föreningen och en del av kostnaden för denna åtgärd (702 006 kr) betalades under 2021, se vidare under not 3.

Under tidigare år har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

År	Åtgärd
2020	Byte av altandörrar och byte av värmepump i undercentralen.
2019	Byte lägenhetsfläktar, styrsystem i undercentralen samt installation av innetempgivare. Installation av infrastruktur för elbilsladdning vid carportar.
2018	Stampspolning och byte av mjukfogar
2017	Ommålning av föreningens fasader
2016	Taktvätt av yttertak och byte av tillhörande nockskydd + ny torktumlare och torkskåp i en av de två tvättstugorna.
2015	Ny tvättmaskin till en av föreningens tvättstugor

Årlig besiktning

Utvändig besiktning av gemensamma utrymmen har genomförts 2021-06-02 tillsammans med förvaltare.

Överlåtelser

Av föreningens 37 bostadslägenheter har 3 överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 3. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året skickat ut 10 medlemsblad med diverse aktuell information.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten för 2022 ger ett positivt resultat. Då det de närmaste åren inte finns några större planerade underhållsåtgärder är ingen avgiftshöjning beslutad för 2022.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2022	Inga planerade åtgärder
2023	Cirkulationspump värme
2024	Inga planerade åtgärder

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	901 857
Årets resultat	<u>-402 755</u>
	499 102
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	499 102
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	702 006
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-534 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	667 108
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 780 548
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-168 006</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 612 542

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 709 064	2 832 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 531 363	-1 899 142
Övriga externa kostnader		-15 030	-16 830
Personalkostnader	4	-91 994	-95 445
Avskrivningar	5	-239 732	-239 732
Summa rörelsekostnader		-2 878 119	-2 251 149
Rörelseresultat		-169 055	580 942
Finansiella poster			
Ränteutäkter och liknande resultatposter	6	3 693	5 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-237 393	-240 350
Summa finansiella poster		-233 700	-234 692
Årets resultat		-402 755	346 250

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	17 260 713	17 500 445
Mark		18 747 500	18 747 500
		<u>36 008 213</u>	<u>36 247 945</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 008 213</u>	<u>36 247 945</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		245	23 340
Avräkningskonto HSB		879 097	925 627
Övriga fordringar	9	10 254	1 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 849	73 500
		<u>963 445</u>	<u>1 023 694</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	1 013 745	1 453 162
Summa omsättningstillgångar		<u>1 977 190</u>	<u>2 476 856</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 985 403</u>	<u>38 724 801</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 140 000	14 140 000
Fond för yttre underhåll		2 780 548	2 775 850
		<u>16 920 548</u>	<u>16 915 850</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		901 857	560 306
Årets resultat		-402 755	346 250
		<u>499 102</u>	<u>906 556</u>
Summa eget kapital		<u>17 419 650</u>	<u>17 822 406</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	19 664 726	19 964 726
		<u>19 664 726</u>	<u>19 964 726</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		130 143	177 638
Skatteskulder		23 943	17 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	446 941	442 563
		<u>901 027</u>	<u>937 669</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 985 403</u>	<u>38 724 801</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	1,00	2093

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristigt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 11 619 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 8 524 kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 684 136	2 684 136
Försäkringsersättning	-	68 601
Övriga intäkter	24 928	79 354
	2 709 064	2 832 091

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	112 659	95 139
Löpande underhåll	154 949	154 010
Planerat underhåll (avser 2021 kostnaden för byte av altandörrar, se s. 4).	702 006	234 002
El	88 836	85 013
Uppvärmning	495 026	425 461
Vatten	135 550	130 383
Sophämtning	112 315	117 647
Fastighetsförsäkring	64 326	54 401
Förvaltningskostnader	147 066	148 595
Extern revision	11 375	11 250
Kabel-TV	34 355	36 218
Bredband	3 631	908
Fastighetsskatt	315 388	307 849
Vinterskötsel	111 356	24 431
Övrig drift	42 525	73 835
	2 531 363	1 899 142

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	67 000	70 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden och ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	21 994	22 445
	91 994	95 445

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	239 732	239 732
	239 732	239 732

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto SBAB	3 083	4 345
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	610	687
Övriga ränteintäkter	-	626
	3 693	5 658

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	236 658	239 855
Övriga räntekostnader	735	495
	237 393	240 350

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	23 860 490	23 860 490
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 860 490	23 860 490
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 360 045	-6 120 312
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-239 732	-239 732
	-6 599 777	-6 360 044
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	17 260 713	17 500 446
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	40 678 000	32 534 000
	40 678 000	32 534 000
Mark - lokaler	49 950 000	44 400 000
	49 950 000	44 400 000
Summa taxeringsvärde	90 628 000	76 934 000

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 254	1 227
	10 254	1 227

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	6 950	9 174
Fastighetsförsäkring	66 899	64 326
	73 849	73 500

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	1 013 745	1 453 162
	1 013 745	1 453 162

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2952621981	0,96	2025-05-23	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2951895016	0,91	2024-08-23	6 200 000	6 200 000
Swedbank	2951895057	1,19	2026-08-25	6 200 000	6 200 000
Swedbank	2951895123	1,53	2028-08-25	5 564 726	5 864 726
				19 964 726	20 264 726

Nästa års beräknade amortering -300 000 -300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 664 726 19 964 726

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 18 089 726 18 389 726

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	42 808 000	42 808 000
Varav obelånade	-17 539 000	-17 539 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>25 269 000</u>	<u>25 269 000</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 050	70 000
Upplupen arb.giv.avgift	43 876	22 000
Förutbetalda hyror och avgifter	204 293	213 632
Upplupna räntekostnader	37 846	38 649
Upplupen el	5 884	8 738
Upplupen vatten	11 443	11 104
Upplupen värme	79 330	59 398
Upplupen sophämtning	5 967	8 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>14 252</u>	<u>11 000</u>
	446 941	442 563

Sollentuna 2022-

Adam Löfgren

Mikael Beinerfelt

Mikael Stigenberg

Amelie Andersson-Schöner

Anna Wiklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-

Ola Mårtensson
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB