

HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby

Org.nr: 769617-2811

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby, organisationsnummer 769617-2811, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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.

Föreningens säte är i Upplands Väsby kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2009

Föreningens stadgar registrerades år 2015

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	Ersin Yildis
Ledamot	Susanne Otterud
Ledamot	Monica Rising
Ledamot	Maud Hasselblad
Ledamot	Clifford Ovner
Ledamot	Vidar Segerstam
Ledamot	Charles Koroma
Ledamot	Tomas Tisell
Suppleant	Fredrik Öhman
Suppleant	Josefin Andersson

Styrelsen har under året hållit 24 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ersin Yildis Susanne Otterud Clifford Ovner Maud Hasselblad

Revisor

Extern	Erik Davisson BoRevision AB
Intern	Kai Himanen

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johanna Janzén, sammankallande, och Kai Himanen och Vivianne Mourad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27

På stämman deltog 28 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Trappstädning

Bredband

Kabel TV

Återvinning

Sophämtning Samt serviceavtal med olika företag

Leverantör

allabrf.se

Renew Service AB

Renew Service AB

Telenor

Comhem Tele2

Stena Recycling

Upplands Väsby kommun

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam inklusive bostads rättstillägg

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt/tomträtt

Fastighetsbeteckning: Vilunda 28:27 och Vilunda 28:90

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1968

Totalyta (m²):

9 071

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
2 rok	22
3 rok	43
4 rok	25
> 5 rok	4
Summa	94

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
2 rok	3
3 rok	4
Summa	7
Totalt antal bostadslägenheter:	101

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	93	85	418 500

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Färdigställande av utemiljö	2022	
OVK besiktning	2020	
Stamspolning inkl stickledning	2020	
Tätskikt samt staket på våra garagetak (förarbete inför våra markarbeten + anläggningar på garagetaken)	2020	
Dränering 15,17,19 och 21 (felavhjälpning)	2018/2019	
Fönsterbyte båda fastigheterna (alla 4 hus)	2017	
Utbyte ballofixer	2016	
Dränering Holmvägen 15,17,19 och 21	2015	
Dränering Holmvägen 17	2012	
Stamspolning	2011	
Belysning ute samt garage	2010/2011	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjade markarbeten utemiljö (uteplatser m.m.) samt iordningsställande av våra garagetak, Lekplatser, grillplatser samkvämsplatser blomlådor, belysning m.m. Detta arbete kommer att avslutas under första halvåret 2022.

Installation av nytt bokningssystem för våra tvättstugor.

Föreningen har upplåtit en tidigare hyresrätt med bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	130
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 3 överlåtelse skett.	

130 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 293	6 941	6 633	6 687
Resultat efter finansiella poster, tkr	-516	-1 897	-1 695	-1 369
Soliditet ¹ , %	42	42	44	45
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	717	682	643	612
Skuld/kvm totalyta	5 318	5 370	4 957	5 009

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 626 856	5 840 552	7 846 675	-23 025 149	-1 896 665	38 392 269
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	-600 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-888 815	888 815		0
Balanseras i ny räkning				-1 896 665	1 896 665	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 497 534	902 466				2 400 000
Årets resultat					-516 054	-516 054
Belopp vid årets utgång	51 124 390	6 743 018	7 557 860	-24 632 999	-516 054	40 276 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 025 149
Årets resultat	-516 054
Totalt	-23 541 203

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	600 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-24 141 203
Totalt	-23 541 203

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 293 305	6 940 516
Övriga rörelseintäkter		105 571	9 076
Summa Rörelseintäkter		7 398 876	6 949 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-4 502 999	-5 584 925
Administration och förvaltning	4	-744 486	-356 505
Personalkostnader	5	-176 583	-159 693
Avskrivningar		-2 192 880	-2 291 235
Summa Rörelsekostnader		-7 616 948	-8 392 358
RÖRELSERESULTAT		-218 072	-1 442 766
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 982	-453 122
Summa Finansiella poster		-297 982	-453 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-516 054	-1 896 665
RESULTAT FÖRE SKATT		-516 054	-1 896 665
ÅRETS RESULTAT		-516 054	-1 896 665

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	91 423 339	89 528 072
Inventarier, verktyg och installationer	7	122 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 545 964	89 528 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 545 964	89 528 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 540 138	-50
Övriga fordringar		1 300 870	34 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 767	188 972
Summa kortfristiga fordringar		2 996 775	223 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 082 454	1 547 265
Summa kassa och bank		2 082 454	1 547 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 079 229	1 770 751
SUMMA TILLGÅNGAR		96 625 193	91 298 823

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		57 867 408	55 467 408
Fond för yttre underhåll		7 557 860	7 846 675
Summa bundet eget kapital		65 425 268	63 314 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 632 999	-23 025 149
Årets resultat		-516 054	-1 896 665
Summa fritt eget kapital		-25 149 053	-24 921 814
SUMMA EGET KAPITAL		40 276 215	38 392 269
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	13 609 351
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	13 609 351
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	51 600 518	38 491 167
Leverantörsskulder		1 444 175	-155
Skatteskulder		16 870	16 698
Övriga skulder		1 056 837	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 230 578	789 493
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		56 348 978	39 297 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 625 193	91 298 823

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelning har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastighet, men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader och inventarier	15-120 år

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

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	6 096 700	5 730 473
Hyresintäkter		
Bostäder	611 841	691 605
Lokaler	3 200	0
Garage och p-platser	385 137	361 207
Kabel-TV	30 885	0
Bredband	136 000	157 231
Övriga hyresintäkter	9 400	0
	1 176 463	1 210 043
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 084	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 542	0
Debiterade vatten- och energikostnader	6 516	0
	20 142	0
Totalt nettoomsättning	7 293 305	6 940 516

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	298 354	287 851
Uppvärmning	1 297 264	1 266 184
Vatten och avlopp	393 872	321 282
Sophämtning	622 662	625 474
	2 612 152	2 500 791
Funktionell anläggningservice		
Sotning	5 358	0
Brandskydd	10 718	0
Radonmätning	57 900	0
	73 976	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	34 819	131 250
Fastighetsstäd	111 599	76 000
Trädgårdsskötsel	66 583	82 193
Snöröjning/sandning	105 810	7 350
Övriga köpta tjänster	18 801	178 806
	337 611	475 599
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	113 415	121 982
TV	73 455	27 235
	186 870	149 217
Övriga driftkostnader		
Försäkring	333 040	285 531
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	179 789	177 537
	512 829	463 068
Reparationer		
Reparationer	234 368	1 107 435
Underhåll		
Underhåll	545 193	888 815
Totalt operativ drift och underhåll	4 502 999	5 584 925

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	30 380	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	90 000	137 505
Extra ekonomisk förvaltning	28 732	0
	118 732	137 505
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	262 076	131 250
Revision		
Revisionsarvode	23 625	14 625
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	2 809	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	66 672	0
Konsultarvode	30 000	0
Bankkostnader	1 160	0
Övriga kostnader	209 032	73 125
	306 864	73 125
Totalt administration och förvaltning	744 486	356 505
Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	146 716	133 700
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	29 867	25 993
Totalt personalkostnader	176 583	159 693
Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	107 119 678	101 439 122
Inköp	4 088 147	5 680 556
Utgående anskaffningsvärden	111 207 825	107 119 678
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 17 591 606	- 15 306 973
Årets avskrivningar	- 2 192 880	- 2 284 633
Utgående avskrivningar	-19 784 486	-17 591 606
Utgående redovisat värde	91 423 339	89 528 072
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	75 754 000	75 754 000
Taxeringsvärde mark	31 489 000	31 489 000
	107 243 000	107 243 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	202 305	202 305
Utgående anskaffningsvärden	202 305	202 305
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 202 305	- 195 703
Årets avskrivningar	0	- 6 602
Utgående avskrivningar	-202 305	-202 305

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea Hypotek			0	11 575 000
Nordea Hypotek	2022-02-16	0,93 %	13 609 351	13 609 351
Nordea Hypotek			0	11 381 167
Nordea Hypotek			0	4 500 000
Nordea Hypotek			0	11 035 000
Stadshypotek	2022-03-15	0,34 %	10 209 000	0
Stadshypotek	2022-06-30	0,34 %	2 250 000	0
Stadshypotek	2022-12-01	0,40 %	5 267 500	0
Stadshypotek	2022-02-14	0,34 %	11 381 167	0
Stadshypotek	2022-03-16	0,34 %	1 366 000	0
Stadshypotek	2022-06-30	0,34 %	2 250 000	0
Stadshypotek	2022-12-01	0,40 %	5 267 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			51 600 518	52 100 518
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-51 600 518	-38 491 167
			0	13 609 351

Not 9. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	52 350 000	52 350 000
Summa:	52 350 000	52 350 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Ersin Yildis

Susanne Otterud

Monica Rising

Maud Hasselblad

Clifford Ovner

Vidar Segerstam

Charles Koroma

Tomas Tisell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

BoRevision AB

Erik Davisson

Kai Himanen
Intern revisor