

Årsredovisning för

HSB Brf Astrakan i Sollentuna

716421-2834

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Astrakan i Sollentuna, 716421-2834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Rörskarven 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1991. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 892 m².

Taxeringsvärdet är 116 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 72 000 tkr och markvärdet 44 000 tkr.

Fastigheterna har fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	78	6 892

Fastigheterna består av 4 flerbostadshus och 14 småhus.

*Lägenhetsfördelning

- 6 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 26 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Carport inklusive motorvärmarruttag ingår till samtliga hushåll.

Fastighetadress:
Celsings väg 23-89

Förvaltning

Under året har föreningen samarbetat med:

- HSB, ekonomisk förvaltning mm.
- Elektro Union AB, elinstallationer
- Parkeringsbolaget Apcoa, bevakning av gäst- och boendeparkering.
- Städpulsen.
- Trygga Hiss, service av våra hissar.
- Electrolux, fullserviceavtal gällande tvättstugor.
- ComHem (tele2), TV och Bredband.
- Lövhamnen, snöröjning och trädgårdsskötsel
- ÅF-Ingemansson, för kontroll av vattenskador
- Väsby Fukt, för åtgärder vid vattenskada
- Gerts Lås & Larm AM, Lås
- Nomor, skadedjursbekämpning

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Karl Sjökvist

Miklos Molnar

Robert Nilsson

Ulf Berggren

Stefan Dennevi

Johan Lengström

Ordförande

Sekreterare

Vice ordförande

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ann-Christin Carlsson

Gunilla Norling

Jessica Magnuson

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl Sjökvist, Ulf Berggren, Robert Nilsson och Miklos Molnar två i förening.

Medlemmar

Medlemmar Föreningen hade vid årets slut 112 st medlemmar fördelat på 78 bostäder, varav HSB Norra-Stockholm är en medlem.

Revisorer

Revisorer har varit Tiina Berggren, vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Karl Sjökvist

Ulf Berggren

Robert Nilsson

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 323	6 169	6 202	6 106	6 104
Årets resultat, tkr	-272	122	35	390	-152
Fond för yttre underhåll, tkr	5 895	6 169	6 263	6 416	6 523
Belåning, kr/kvm totalyta	9 325	9 509	9 759	9 909	10 085
Räntekänslighet*	10,6	10,8	11,1	11,0	11,0
Soliditet, %	24	24	24	23	23
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	882	882	882	882	882
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	367	395	388	396	310

*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 oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer:

Föreningen redovisar resultat före skatt på -227 tkr, vilket är bättre än budgeten för 2021.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 350 020	6 169 417	1 526 318	122 332
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-274 520	396 852	-122 332
Årets resultat				-272 333
	13 350 020	5 894 897	1 923 170	-272 333

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-05, stämman avhölls i föreningslokalen.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer.

Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

Överlåtelse

Av föreningens 78 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under 2021.

Ombyggnad och underhåll

Arbete under året

Fokus under 2021 har som 2020 varit underhåll och att genomföra kostnadssänkande förändringar, ett stort lån på 16 343 750 har omförhandlats till en lägre ränta på 0,49 procent. Styrelsen har tillsammans med HA-Ventilation påbörjat arbetet med att byta ut samtliga ventilationsaggregat i flerfamiljshusen. Styrelsen har flyttat det nedre soprummet enligt arbetsmiljökrav till kärlskåp närmre Celsings väg. Styrelsen har samtidigt som man gått ut med nya nycklar till kärlskåpen genomfört en inventering av lås och låskistor.

Ombyggnad, underhåll samt inköp

- Nya kärlskåp
- Vår- och höststädning har genomförts av medlemmarna
- Underhållsplanen har uppdaterats

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

- 2020 Reparation samt målning av radhusens fasader
- 2019 Byte av värmeväxlare och termostater i radhusen
- 2018 Byte till LED-belysning på samtliga belysningspunkter i området
- 2017 Takfotsmålning på punkthusen
- 2015 Byte av hissar
- 2015 Renovering tvättstugor med nya maskiner
- 2014 Byte värmeväxlare undercentraler

Avgifter och hyror

Årsavgiften för 2021 har varit oförändrad.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på 140 tkr . Årsavgiften för 2022 är oförändrad.

Planerade underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som sker enligt framtagna underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen genomgås och uppdateras (några kommande åtgärdsexempel, se nedan):

2021-2022

- Nya fläktaggregat till flerfamiljshusen
- Installation av snörasskydd på taken

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 923 170
Årets resultat	<u>-272 333</u>
	1 650 837
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 650 837
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	658 441
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-270 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 039 278
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	5 894 897
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-388 441</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	5 506 456

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	6 323 142	6 168 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 981 728	-2 596 368
Planerat underhåll	4	-658 441	-374 520
Fastighetsskatt		-113 802	-111 462
Avskrivningar	5	-2 141 093	-2 225 071
		<u>-5 895 064</u>	<u>-5 307 421</u>
Rörelseresultat		428 078	861 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 329	10 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-709 740	-748 978
		<u>-700 411</u>	<u>-738 854</u>
Årets resultat		-272 333	122 332

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	79 130 657	81 267 679
Mark		2 246 256	2 246 256
Inventarier	9	4 072	8 144
		<u>81 380 985</u>	<u>83 522 079</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 384 485</u>	<u>83 525 579</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 151	8 386
Avräkningskonto HSB		2 318 740	1 689 251
Övriga fordringar	11	3 584	338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	153 463	26 062
		<u>2 482 938</u>	<u>1 724 037</u>
Kassa och bank	13	2 529 487	2 521 921
Summa omsättningstillgångar		<u>5 012 425</u>	<u>4 245 958</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 396 910</u>	<u>87 771 537</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		13 350 020	13 350 020
Fond för yttre underhåll		5 894 897	6 169 417
		<u>19 244 917</u>	<u>19 519 437</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		1 923 170	1 526 318
Årets resultat		-272 333	122 332
		<u>1 650 837</u>	<u>1 648 650</u>
Summa eget kapital		<u>20 895 754</u>	<u>21 168 087</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	48 450 893	46 622 745
		<u>48 450 893</u>	<u>46 622 745</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 816 852	18 912 500
Leverantörsskulder		272 549	261 740
Skatteskulder		8 653	6 313
Övriga kortfristiga skulder	15	-	62 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	952 209	737 283
		<u>17 050 263</u>	<u>19 980 705</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 396 910</u>	<u>87 771 537</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2110
Omby, stamreovering	Komponentavskrivning	10	2023
Omby, takfot/vindskivor	Komponentavskrivning	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10-20	2019
Omby, ommålning fasader	Linjär	5	2039

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 14 549 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas

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 25 695 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	99 990	99 990
Sociala kostnader	31 412	31 417
	131 402	131 407

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 079 512	6 079 512
Hysesintäkter förråd	50 000	47 800
Hysesintäkter garage och p-platser	21 050	-
Försäkringsersättning	28 517	-
Vidarefakturerade kostnader	-	7 252
Övriga intäkter	144 063	34 043
	6 323 142	6 168 607

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	249 524	205 174
Löpande underhåll	353 178	306 596
El	120 759	92 305
Uppvärmning	592 008	537 396
Vatten	304 546	320 450
Sophämtning	167 163	161 426
Fastighetsförsäkring	102 004	137 848
Städning	72 890	71 860
Förvaltningskostnader	497 926	358 282
Extern revision	10 625	10 250
Personalkostnader	131 402	131 407
Kabel-TV	104 252	104 239
Vinterskötsel	122 849	58 507
Övrig drift	152 602	100 628
	2 981 728	2 596 368

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
OVK	-	125 000
Stamspolning	-	65 000
Kärlskåp miljöanläggning	240 731	164 401
Utfört underhåll ventilation	285 260	-
Utfört underhåll mark, lektyor	132 450	-
Övrigt underhåll	-	20 119
	658 441	374 520

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	2 137 022	2 220 999
Inventarier	4 071	4 072
	2 141 093	2 225 071

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	7 566	7 543
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 648	2 325
Övriga ränteintäkter	115	256
	9 329	10 124

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	708 740	747 003
Övriga räntekostnader	1 000	1 975
	<u>709 740</u>	<u>748 978</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	100 037 036	98 221 906
-Årets anskaffningar, ommålning fasader	-	1 815 130
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>100 037 036</u>	<u>100 037 036</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 769 357	-16 548 358
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 137 022	-2 220 999
	<u>-20 906 379</u>	<u>-18 769 357</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>79 130 657</u>	<u>81 267 679</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	<u>72 000 000</u>	<u>72 000 000</u>
	72 000 000	72 000 000
Mark - bostäder	<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
	44 000 000	44 000 000
Summa taxeringsvärde	<u>116 000 000</u>	<u>116 000 000</u>

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
-Vid årets början	<u>280 864</u>	<u>280 864</u>
	280 864	280 864
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-272 720	-268 649
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 072	-4 071
	<u>-276 792</u>	<u>-272 720</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>4 072</u>	<u>8 144</u>

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Insats bostadsrätterna Sverige	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
	3 500	3 500

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 584	338
	3 584	338

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	26 066	26 062
Fastighetsförsäkring	51 002	-
Övriga förutbetalda kostnader	76 395	-
	153 463	26 062

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	2 529 487	2 521 921
	2 529 487	2 521 921

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB (Nordea 2020)	32528538	0,48	2023-12-11	16 250 000	16 625 000
Nordea	3978 89 54006	1,13	2024-12-18	18 799 900	19 174 900
Nordea	3978 82 56433	0,72	2025-11-19	14 200 992	14 250 992
Nordea	3979 82 56441	0,38	2022-11-25	1 120 860	1 120 860
Swedbank	854306149	1,52	2022-11-25	12 500 993	12 938 493
Swedbank	2950246591	0,813	Rörl	1 395 000	1 425 000
				64 267 745	65 535 245
Nästa års beräknade amortering				-1 267 500	-1 267 500
Nästa års låneomsättning				-14 549 352	-17 645 000
Kortfristig del				-15 816 852	-18 912 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				48 450 893	46 622 745
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				57 930 245	59 197 745

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	85 175 000	85 175 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	85 175 000	85 175 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	-	31 449
Arbetsgivaravgift	-	31 420
	-	62 869

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	131 406	
Förutbetalda hyror och avgifter	499 496	475 176
Upplupna räntekostnader	120 486	70 729
Upplupen el	17 798	9 295
Upplupen vatten	24 510	24 564
Upplupen värme	89 236	71 644
Upplupen sophämtning	13 396	15 669
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 881	70 206
	952 209	737 283

Sollentuna 2022-.....-.....

Karl Sjökvist

Miklos Molnar

Robert Nilsson

Ulf Berggren

Stefan Dennevi

Johan Lengström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Tiina Berggren
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor