

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsförening Hagtornet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 december - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Georg Ahl	Ordförande
Joacim Kjell-Olof Almgren	Ledamot
Hans Fredrik Hjälms	Ledamot

Camilla Marie Viktoria Malm	Suppleant
Cecilia Pia Maria Sundel	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
-------------------	------------------	-------------------

Valberedning

Eija Ahl	Sammanställande
Helen Almgren	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-05. Köpstämman.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ragvaldsbo 1:16	2021	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

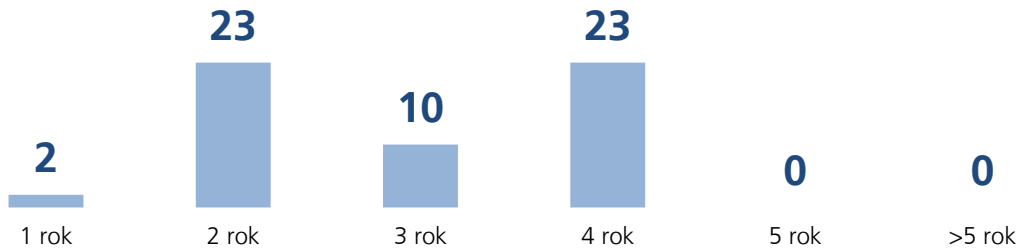
Fastigheten bebyggdes 1998 - 1999 och består av 7 flerbostadshus och 8 småhus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 362 m², varav 4 350 m² utgör boyta och 12 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning/resning avlopp	2022	
Rensning av ventilationskanaler	2022	
Utbyte ventilations aggregat i parhus	2022	
Spolning av dagvattenbrunnar	2022	
Rengöring av yttertak	2022	
Byte av maskinpark tvättstugor	2022	Klart

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	SBC

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

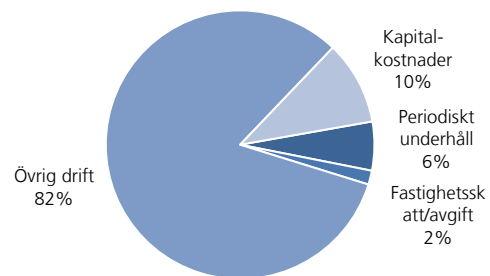
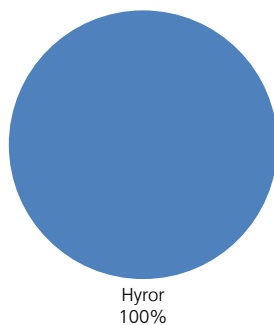
Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	486 124
Medlemsinsatser	74 548 600
Ökning av långfristiga skulder	69 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	311 338
	144 346 062
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	466 409
Finansiella kostnader	54 513
Ökning av materiella anläggningstillgångar	76 670 000
	77 190 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 425 140
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 425 140

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021-12-01 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten/tomträtten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelser under året: 0 st

Nyupplåtelser under året: 44 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0

Tillkommande medlemmar: 63

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021*
Hyror/m ² hyresrättsyta	105
Lån/m ² bostadsrättsyta	18 704
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12
Soliditet (%)	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35
Nettoomsättning (tkr)	486

*Avser december 2021

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 350 m² bostäder och 12 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 908 100	73 908 100	0	0
Upplåtelseavgifter	640 500	640 500	0	0
Fond för yttre underhåll	68 492	68 492	0	0
S:a bundet eget kapital	74 617 092	74 617 092	0	0
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-68 492	-68 492	0	0
Årets resultat	-34 798	-34 798	0	0
S:a ansamlad förlust	-103 290	-103 290	0	0
S:a eget kapital	74 513 802	74 513 802	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-34 798
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 492
summa balanserat resultat	-103 290

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

30 000
-73 290

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2021

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning Not 2 486 124

Summa rörelseintäkter 486 124

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader Not 3 -239 069

Övriga externa kostnader Not 4 -33 102

Personalkostnader Not 5 -194 238

Summa rörelsekostnader -466 409

RÖLSERESULTAT

19 715

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter -54 513

Summa finansiella poster -54 513

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-34 798

ÅRETS RESULTAT

-34 798

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 6,10 139 400 000

Summa materiella anläggningstillgångar 139 400 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

139 400 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7 1 382 540

Summa kortfristiga fordringar 1 382 540

KASSA OCH BANK

Kassa och bank 3 042 600

Summa kassa och bank 3 042 600

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 425 140

SUMMA TILLGÅNGAR

143 825 140

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		74 548 600
Fond för yttre underhåll	Not 8	68 492
Summa bundet eget kapital		74 617 092
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat		-68 492
Årets resultat		-34 798
Summa ansamlad förlust		-103 290
SUMMA EGET KAPITAL		74 513 802
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	40 900 000
Summa långfristiga skulder		40 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	28 100 000
Leverantörsskulder		62 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	248 751
Summa kortfristiga skulder		28 411 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 825 140

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

2021

Årsavgifter	163 089
Årsavgifter - bortfall	-163 089
Hyror bostäder	459 919
Hyror lokaler	900
Hyror parkering	12 310
Hyror garage	12 995
	486 124

Not 3 DRIFTKOSTNADER

2021

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	108 500
Städning entreprenad	3 972
Mattvätt/Hyrmattor	1 288
Gemensamma utrymmen	3 185
	116 945

Periodiskt underhåll

Bredband	30 000
	30 000

Övriga driftkostnader

Försäkring	83 826
	83 826

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

8 298

TOTALT DRIFTKOSTNADER

239 069

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021
	Tele- och datakommunikation	7 406
	Fritids- och trivselkostnader	8 960
	Förvaltningsarvode	12 292
	Korttidsinventarier	4 444
		33 102
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.	
	Följande ersättningar har utgått	
	Styrelse och internrevisor	147 800
	Sociala kostnader	46 438
		194 238
Not 6	BYGGNADER	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden	
	Nyanskaffningar	139 400 000
	Utgående anskaffningsvärde	139 400 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	139 400 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	62 730 000
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärde byggnad	48 750 000
	Taxeringsvärde mark	19 742 000
		68 492 000
	Uppdelning av taxeringsvärde	
	Bostäder	67 000 000
	Lokaler	1 492 000
		68 492 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 382 540
		1 382 540

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31
	Vid årets början	0
	Reservering enligt stadgar	68 492
	Reservering enligt stämmobeslut	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0
	Vid årets slut	68 492

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SBAB 1,300 %	20 700 000	2026-12-11
	SBAB 0,590 %	27 600 000	2022-12-02
	SBAB 1,110 %	20 700 000	2024-12-11
	Summa skulder till kreditinstitut	69 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-28 100 000	
		40 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 500 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 000 000

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31
	Arvoden	147 800
	Sociala avgifter	46 438
	Ränta	54 513
		248 751

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Utbyte av maskinpark tvättstugorna.

Styrelsens underskrifter

Sigtuna den / 2022

Georg Ahl
Ordförande

Joacim Kjell-Olof Almgren
Ledamot

Hans Fredrik Hjäl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor