

Årsredovisning 2020

BRF SOLLENTUNAHUS NR 1 714800-2830

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Välkommen till årsstämma i vår bostadsrättsförening, Sollentunahus nr 1!

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1974-09-19 och har sitt säte i Sollentuna. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Handtaget 1, 2 och 3 samt Handlyktan 1 på adressen Skogstorpssvägen 138 i Sollentuna. Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 12 425 kvm och 6 lokaler om 448 kvm. Föreningens byggnader är försäkrade hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Linda Thörn	Ordförande
Anders Lidgren	Sekreterare
Pirjo Järvimäki	Vice ordförande
Hans Nilsson Lanér	Ledamot
Viktoria Engqvist	Ledamot
Anton Svensson	Suppleant
Heli Hänninen	Suppleant
Lisa Helander	Suppleant
Patrik Söderström	Suppleant

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedningen består av Sarah Alvéen och Jesper Persson.

Revisorer

Revision av föreningen utförs av Rävissor AB

Utförda historiska underhåll

- 2019-2020 Omläggning av tak
- 2019-2020 Hus 203 (Skv 30-56) stambyte samt renovering av fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk & teknisk förvaltning Nabo

Verksamhetsberättelse år 2020

Årsredovisningen beskriver läget och ekonomin i föreningen. Stadgarna ligger till grund för vår förening och hur den ska fungera. Policydokument och andra regelverk är till för medlemmarnas bästa och för att förenkla för samtliga medlemmar vad det innebär att bo i föreningen.

Under detta år har entreprenaden med byte av yttertaken, samt tilläggsisolering, avslutats. Detsamma gäller återställandet efter branden som inträffade sommaren 2018. Den slutliga ekonomiska regleringen med dåvarande försäkringsbolag fortgår.

De senaste fem åren har vi renoverat tvättstugorna, bytt ut ytterdörrar, fönster och altan/balkongdörrar. År 2021 har vi inte planerat några större renoveringar av våra fastigheter. Inom en snar framtid kommer vi behöva göra ytterligare underhåll och det största och mest kostsamma av detta är ett stambyte som förmodligen kommer att behöva genomföras inom de närmsta fem åren. Dessutom behöver vi se över trädetaljerna på våra fasader. Med detta i antågande kommer avgifterna år 2021 höjas med 1,5 %.

Kontinuitet och långsiktighet är ledord för en hållbar förvaltning av vår förening. Styrelsen har under året jobbat mycket med att dokumentera de rutiner och arbetssätt vi har och på så sätt skapa förutsättningar för just detta. Med det hoppas årets styrelse att det ska vara enklare för tillträdande styrelsen att komma in i sitt uppdrag. Alla vi medlemmar i bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 har ett gemensamt ansvar att bidra till en hållbar förvaltning av vår förening likväl som att ta ansvar för det vi äger gemensamt. Tillsammans har vi en ekonomisk förening där vi alla är intressenter i vårt boende. Med kontinuitet och engagemang i föreningen och styrelsens arbete finns förutsättningar för en långsiktig hållbar förvaltning av föreningen, vilket i sin tur säkerställer föreningens framtid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 223 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 225 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2020	1809/1912	1709/1808	1609/1708
Nettoomsättning	10 074 088	12 519 180	9 847 935	9 824 478
Resultat efter fin. poster	-349 067	1 018 211	1 710 805	
Soliditet, %	20	21	30	26
Yttre fond	20 032 254	16 855 254	16 855 254	16 855 253
Taxeringsvärde	209 585 000	209 585 000	163 555 000	163 555 000
Bostadsyta, kvm	12 425	12 425	12 425	12 425
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	736	916	720	720
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 936	3 938	2 005	2 042
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,34	-	
Belåningsgrad, %	113,28	199,94	103,72	

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 534 000	-	-	2 534 000
Fond, yttre underhåll	16 855 254	-	3 177 000	20 032 254
Balanserat resultat	-7 351 359	1 018 211	-3 177 000	-9 510 148
Årets resultat	1 018 211	-1 018 211	-349 067	-349 067
Eget kapital	13 056 106	0	-349 067	12 707 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 510 148
Årets resultat	<u>-349 067</u>
Totalt	<u>-9 859 215</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 177 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-255 093
Balanseras i ny räkning	<u>-12 781 122</u>
	<u>-9 859 215</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2018-09-01 - 2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 074 088	12 519 180
Rörelseintäkter		14 702 711	6 529 693
Summa rörelseintäkter		24 776 799	19 048 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-22 056 448	-13 857 874
Övriga externa kostnader	8	-1 186 703	-1 869 328
Personalkostnader	9	-261 042	-275 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 903	-1 043 290
Övriga rörelsekostnader		-264 000	0
Summa rörelsekostnader		-24 477 097	-17 046 377
Rörelseresultat		299 703	2 002 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	32 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-648 770	-1 016 634
Summa finansiella poster		-648 770	-984 285
Resultat efter finansiella poster		-349 067	1 018 211
Årets resultat		-349 067	1 018 211

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	43 167 926	24 242 584
Pågående projekt		19 446 821	30 785 227
Summa materiella anläggningstillgångar		62 614 747	55 027 811
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	264 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	264 000
Summa anläggningstillgångar		62 614 747	55 291 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		336 309	416 606
Övriga fordringar	13	31 239	131 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	396 391	489 255
Summa kortfristiga fordringar		763 939	1 037 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		936 559	9 303 411
Summa kassa och bank		936 559	9 303 411
Summa omsättningstillgångar		1 700 498	10 340 841
Summa tillgångar		64 315 244	65 632 652

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 534 000	2 534 000
Fond för yttre underhåll		20 032 254	16 855 254
Summa bundet eget kapital		22 566 254	19 389 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 510 148	-7 351 359
Årets resultat		-349 067	1 018 211
Summa fritt eget kapital		-9 859 215	-6 333 148
Summa eget kapital		12 707 039	13 056 106
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	33 905 738	48 925 504
Summa långfristiga skulder		33 905 738	48 925 504
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 993 000	0
Leverantörsskulder		441 724	1 356 723
Skatteskulder		41 653	105 434
Övriga kortfristiga skulder		182 789	170 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 043 301	2 018 623
Summa kortfristiga skulder		17 702 467	3 651 041
Summa eget kapital och skulder		64 315 244	65 632 652

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sollentunahus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,17-4 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2020	2018/2019
Hysesintäkter, lokaler	381 724	459 024
Hysesintäkter, p-platser	486 966	607 921
Intäktsreduktion	-306	-270
Årsavgifter, bostäder	9 143 928	11 385 141
Övriga intäkter	14 764 487	6 597 057
Summa	24 776 799	19 048 873

Not 3, Fastighetsskötsel

	2020	2018/2019
Besiktning och service	17 841	196 015
Fastighetsskötsel	304 433	251 037
Snöskottning	106 125	172 892
Trädgårdsarbete	93 108	77 999
Övrigt	45 838	63 156
Summa	567 345	761 099

Not 4, Reparationer	2020	2018/2019
Försäkringsskador	16 969 532	7 465 247
Pool kostnader	46 076	0
Reparationer	893 852	1 266 807
Summa	17 909 460	8 732 054

Not 5, Planerade underhåll	2020	2019
Takomläggning	1 637	0
Brand	55 424	0
Renovering duschrum	173 838	0
Stambyte brandhuset	0	0
Mögelskada	0	43 868
Övrigt	24 194	37 996
Summa	255 093	81 864

Not 6, Taxebundna kostnader	2020	2018/2019
Fastighetsel	206 981	424 594
Sophämtning	334 037	342 830
Uppvärmning	1 309 720	1 897 314
Vatten	573 940	674 246
Summa	2 424 678	3 338 985

Not 7, Övriga driftskostnader	2020	2018/2019
Fastighetsförsäkringar	380 758	363 514
Fastighetsskatt	330 876	328 554
Kabel-TV	188 237	248 713
Övrigt	0	3 092
Summa	899 871	943 873

Not 8, Övriga externa kostnader	2020	2018/2019
Förbrukningsmaterial	24 521	13 366
Juridiska kostnader	148 079	0
Kameral förvaltning	199 713	1 334 745
Konsultkostnader	0	61 270
Revisionsarvoden	21 125	20 625
Övriga förvaltningskostnader	793 265	439 323
Summa	1 186 703	1 869 328

Not 9, Personalkostnader	2020	2018/2019
Löner, arbetare	52 500	55 333
Sociala avgifter	59 222	61 301
Styrelsearvoden	149 320	159 251
Summa	261 042	275 885

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2018/2019
Pantbrev, upplägn.kostnader	0	395 661
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	639 704	606 900
Övriga räntekostnader	9 066	14 073
Summa	648 770	1 016 634

Not 11, Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 591 179	41 591 179
Årets inköp	19 634 245	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 225 424	41 591 179
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 348 595	-16 305 303
Årets avskrivning	-708 903	-1 043 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 057 498	-17 348 595
Utgående restvärde enligt plan	43 167 926	24 242 584
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>462 000</i>	<i>462 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 752 000	126 752 000
Taxeringsvärde mark	82 833 000	82 833 000
Summa	209 585 000	209 585 000

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	264 000
Summa	0	264 000

Not 13, Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31 239	131 569
Summa	31 239	131 569

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	128 701	123 350
Förvaltning	187 592	272 453
Kabel-TV	47 350	47 058
Räntor	20 373	20 373
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 375	26 021
Summa	396 391	489 255

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2023-09-21	2,06 %	12 000 000	12 000 000
Nordea	2020-05-18	0,59 %		15 120 000
SBAB	2020-09-16	1,36 %		2 335 900
SBAB	2022-01-21	1,80 %	4 449 838	4 476 604
Nordea Hypotek	2021-09-15	0,60 %		14 993 000
Nordea Hypotek	2021-09-15	0,60 %	14 993 000	
Nordea Hypotek	2022-05-18	0,63 %	17 455 900	
Summa			48 898 738	48 925 504
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>14 993 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
El	20 858	23 066
Förutbetalda avgifter/hyror	1 652 145	1 693 973
Uppvärmning	183 954	177 403
Utgiftsräntor	106 337	41 200
Vatten	47 944	42 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 064	28 913
Summa	2 043 301	2 018 623

Not 17, Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	50 390 000	50 390 000
Summa	50 390 000	50 390 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Linda Thörn
Ordförande

Pirjo Mirjami Järvimäki
Vice ordförande

Anders Lidgren
Sekreterare

Hans Nilsson Lanér
Ledamot

Viktoria Engqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Rävisor AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 714800-2830

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sollentunahus nr 1 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-02-17

Rävisor AB
David Walman
Revisor