



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Edsvikens Torg
769622-5510



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Edsvikens Torg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 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 2021 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Ulf Hessner	Ordförande
Richard Gustafsson	Ledamot
Karin Elisabeth Marie Lyrborn	Ledamot
Kjell Magnus Skytt	Ledamot
Lars Ingvar Svensson	Ledamot

Therese Katarina Edström	Suppleant
Jan Bengt Holtz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Mats Kortfält
Eivor Nyberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassen 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 5 flerbostadshus.

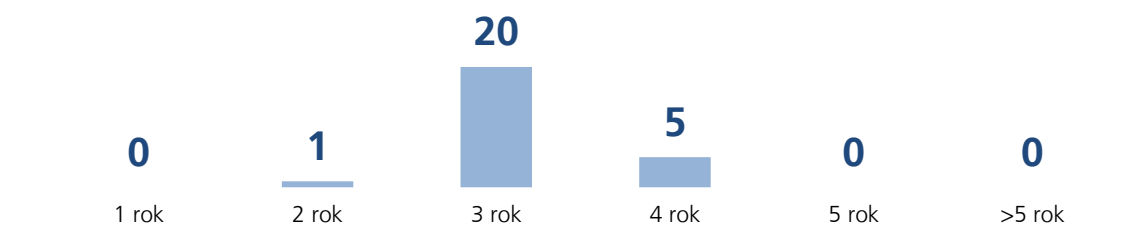
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 906 m², varav 2 281 m² utgör boyta och 625 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS
Fastighetsskötsel	FSS
Städning	FSS
Marskötsel	Bonnedahls Trädgård
Snöröjning	FSS
Hissavtal	Kone
El	SEOM
Värme	Egen bergvärmeanläggning, sköts av FSS
Vatten	SEOM
Sophämtning	SEOM
Återvinning	Office Recycling
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Revision	KPMG
Garageportservice	UNA Portar
Takskotning	Solid Fastighetspartner AB
Solcellsanläggning	SEOM/Svea Solar
Belysning	Miljöbelysning

Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

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

Föreningen har solcellspaneler.

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

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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

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

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Övrig information

Under 2020 fastställdes föreningens miljöplan och miljöpolicy för 2020-2030 som används som riktmärke för föreningens verksamhet. Det är en holistisk plan som baserar sig på FNs värderingar och tar med både miljö, sociala och ekonomiska aspekter. Planen finns tillgänglig för alla som är intresserade på föreningens hemsida.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och vi har byggt upp en god kassa trots att vi senaste åren gjort flera större investeringar och extra amortering på lånen.

Sedan inflyttningen 2014 har månadsavgifterna legat på oförändrad nivå.

Föreningens energikostnader har stigit under året beroende på ökat energipris. Tack vara att solcellerna producerar ca 1/3 av vår energi och att vi har bergvärme har kostnadsökningarna ändå kunnat hållas på rimlig nivå.

Styrelsen genomförde en upphandling av lånen som resulterade i avsevärt sänkta räntekostnader från kvartal 2. I samband med omsättningen av lånen så gjordes också en extra amortering med 500 000 kr. Ytterligare ett lån förfaller i december 2022 och vi har förberett för ytterligare en extraamortering med 500 000kr av det lånet i samband med omsättningen.

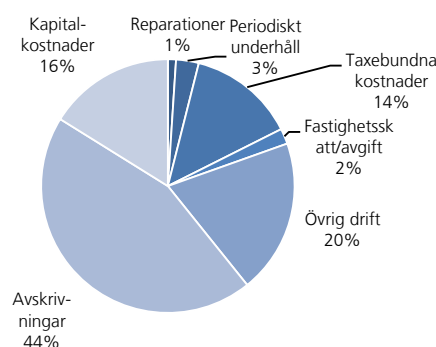
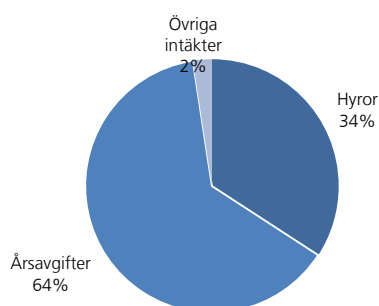
Fastigheten har fått nytt taxeringsvärde från 2022 som uppgår till 74 193 000kr, en ökning från 56 418 000 (som gällt från 2019).

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 961 384	2 309 687
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 385 988	2 372 829
Finansiella intäkter	433	0
Minskning kortfristiga fordringar	15 841	0
Ökning av kortfristiga skulder	33 486	61 922
	2 435 747	2 434 751
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 103 843	845 504
Finansiella kostnader	452 285	652 316
Ökning av materiella anläggningstillgångar	105 188	87 450
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 044
Minskning av långfristiga skulder	686 740	186 740
	2 348 055	1 783 054
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 049 075	2 961 384
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	87 692	651 697

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Bredband

Under våren 2021 uppgraderades föreningens fibernätverk. Samtliga medlemmar har nu tillgång till gigabitbredband med TV och telefon. Vi uppgraderade då också föreningens nätverk som används för monitorering/styrning av solceller, billaddning och bergvärme.

Utökat antal laddplatser

Intresset för laddplatser i garaget har ökat. Vi utökade därför antalet laddplatser i garaget med 12 till totalt 24 laddplatser. Nyinvesteringen uppgick totalt till 205 000 kr. Nettokostnaden blev bara hälften eftersom föreningen erhöll 50% statligt bidrag för investeringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	663	663	661
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 703	1 751	1 726	1 658
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 137	17 438	17 520	17 602
Elkostnad/m ² totalyta	66	32	52	58
Värmekostnad/m ² totalyta	3	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	224	225	251
Soliditet (%)	72	71	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-423	-373	-349	-425
Nettoomsättning (tkr)	2 376	2 363	2 358	2 338

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 281 m² bostäder och 625 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	104 500 000	0	0	104 500 000
Upplåtelseavgifter	82 080	0	0	82 080
Fond för yttre underhåll	877 397	179 000	0	698 397
S:a bundet eget kapital	105 459 477	179 000	0	105 280 477
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 535 152	-179 000	-372 719	-3 983 433
Årets resultat	-423 064	-423 064	372 719	-372 718
S:a ansamlad förlust	-4 958 216	-602 064	0	-4 356 152
S:a eget kapital	100 501 261	-423 064	0	100 924 325

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-423 064
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 356 151
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 000
summa balanserat resultat	-4 958 215

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

82 533
-4 875 682

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 376 210	2 362 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 778	10 135
Summa rörelseintäkter		2 385 988	2 372 829
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-981 418	-721 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 485	-108 269
Personalkostnader	Not 6	-19 940	-15 332
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 253 357	-1 247 727
Summa rörelsekostnader		-2 357 200	-2 093 231
RÖRELSERESULTAT		28 788	279 598
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		433	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 285	-652 316
Summa finansiella poster		-451 852	-652 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-423 064	-372 718
ÅRETS RESULTAT		-423 064	-372 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	136 969 117	138 117 286
Summa materiella anläggningstillgångar		136 969 117	138 117 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 969 117	138 117 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 594 772	3 005 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	17 939
Summa kortfristiga fordringar		2 594 772	3 023 443
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		513 310	12 788
Summa kassa och bank		513 310	12 788
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 108 081	3 036 230
SUMMA TILLGÅNGAR		140 077 198	141 153 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 582 080	104 582 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	877 397	698 397
Summa bundet eget kapital		105 459 477	105 280 477
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 535 152	-3 983 433
Årets resultat		-423 064	-372 718
Summa ansamlad förlust		-4 958 216	-4 356 152
SUMMA EGET KAPITAL		100 501 261	100 924 325
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 902 765	14 000 000
Summa långfristiga skulder		24 902 765	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 186 740	25 776 245
Leverantörsskulder		15 364	19 327
Skatteskulder		116 562	112 360
Övriga skulder		48 749	24 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	305 757	297 170
Summa kortfristiga skulder		14 673 172	26 229 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 077 198	141 153 517

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	150 år	150 år
Fasad/balkonger	30 år	30 år
Yttertak	40 år	40 år
Fastighetsel	40 år	40 år
Stamkomplettering	30 år	30 år
Laddningsstation el	15 år	15 år
Luftbehandlingssystem	15 år	15 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 513 251	1 513 251
Hyror lokaler momspliktiga	553 405	569 042
Hyror parkering	23 500	18 000
Hyror garage	238 373	237 270
Elintäkter laddstolpe	22 490	0
Värmeintäkter	25 217	25 148
Öresutjämning	-25	-17
	2 376 210	2 362 694

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	9 778	10 135
		9 778	10 135
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	175 302	167 865
	Fastighetsskötsel beställning	1 779	1 973
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	47 232
	Fastighetsskötsel gård beställning	45 206	12 596
	Snöröjning/sandning	13 960	6 411
	Städning entreprenad	7 439	4 737
	Städning enligt beställning	5 683	2 031
	Hissbesiktning	6 876	2 734
	Gemensamma utrymmen	16 801	14 701
	Sophantering	3 998	2 215
	Serviceavtal	14 546	13 009
	Förbrukningsmateriel	250	2 047
	Brandskydd	0	2 396
		291 839	279 948
	Reparationer		
	Lokaler	0	12 720
	Entré/trapphus	6 388	9 901
	VVS	0	1 876
	Ventilation	18 404	52 657
	Elinstallationer	0	1 799
	Bredband	0	8 856
	Hiss	3 070	0
	Garage/parkering	0	11 967
	Skador/klotter/skadegörelse	2 369	0
		30 231	99 776
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	32 103	0
	Mark/gård/utemiljö	50 430	0
		82 533	0
	Taxebundna kostnader		
	El	190 545	93 329
	Värme	7 732	0
	Vatten	95 183	80 457
	Sophämtning/renhållning	90 249	74 132
		383 709	247 918
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 322	32 989
	Bredband	94 604	5 093
		136 925	38 082
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 180	56 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 418	721 904

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	11 713	9 003
	Revisionsarvode extern revisor	30 750	36 900
	Föreningskostnader	848	1 071
	Förvaltningsarvode	50 836	45 747
	Förvaltningsarvoden övriga	812	3 716
	Administration	3 085	3 323
	Konsultarvode	4 442	8 510
		102 485	108 269
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 700	13 000
	Sociala kostnader	3 240	2 332
		19 940	15 332
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	609 511	609 511
	Yttertak K3	87 500	87 500
	Fasader/balkonger K3	116 667	116 667
	Stomkomplettering förening K3	200 000	200 000
	Luftbehandlingssystem K3	202 517	202 517
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	37 161	31 531
		1 253 357	1 247 727

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 065 810	145 978 360
	Nyanskaffningar	105 188	87 450
	Utgående anskaffningsvärde	146 170 997	146 065 810
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 948 524	-6 700 797
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 253 357	-1 247 727
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 201 880	-7 948 524
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 969 117	138 117 286
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 925 435	32 925 435
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 200 000	41 200 000
	Taxeringsvärde mark	15 218 000	15 218 000
		56 418 000	56 418 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	50 800 000
	Lokaler	5 618 000	5 618 000
		56 418 000	56 418 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	61 078	56 908
	Klientmedel hos SBC	1 485 333	2 948 596
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
	OBS konto	-2 072	0
		2 594 772	3 005 504
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	0	8 281
	Förvaltningsarvode	0	9 657
	Förvaltningsarvode övrigt	0	0
		0	17 938
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	698 397	519 397
	Reservering enligt stadgar	179 000	179 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	877 397	698 397

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,430 %	14 000 000	14 000 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,560 %	11 089 505	11 776 245	2024-03-30
Handelsbanken	0,880 %	14 000 000	14 000 000	2026-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		39 089 505	39 776 245	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 186 740	-25 776 245	
		24 902 765	14 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 155 805 kr.

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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 870 000	40 870 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	54 186	14 363
Värme	7 732	0
Vatten	7 688	6 863
Arvoden	18 144	14 443
Sociala avgifter	5 701	4 538
Avgifter och hyror	212 306	256 963
	305 757	297 170

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den / 2022

Ulf Hessner
Ordförande

Richard Gustafsson
Ledamot

Karin Elisabeth Marie Lyrborn
Ledamot

Kjell Magnus Skytt
Ledamot

Lars Ingvar Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor