

HSB Bostadsrättsförening

Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby

Org.nr: 769617-2811

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby, organisationsnummer 769617-2811, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 Yildiz
Ledamot	Susanne Otterud
Ledamot	Monica Rising
Ledamot	Maud Hasselblad
Ledamot	Tomas Casimir Tisell
Ledamot	Vidar Segerstam
Ledamot	Fredrik Öhman
Suppleant	Zenada Zenali

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ersin Yildiz Susanne Otterud Vidar Segerstam Maud Hasselblad

Revisor

Extern	Erik Davisson
	BoRevision AB
Intern	Johanna Janzen

Valberedning

Valberedningen har bestått av Vivianne Mourad sammankallande, och Recep Bagci

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16
På stämman deltog 28 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Renew Service AB
Trappstädning	Renew Service AB
Bredband	Telenor
Kabel TV	Tele2
Återvinning	Stena Recycling
Sophämtning	Upplands Väsby kommun
Samt serviceavtal med olika företag	Upplands Väsby kommun

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam inklusive bostadsrättstillägg. Försäkringens kollektiva bostadsrättstillägg omfattar 91 lgh, men föreningen har 95 bostadsrätter.

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	23
3 rok	42
4 rok	24
> 5 rok	5
Summa	94

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
2 rok	2
3 rok	4
Summa	6
Totalt antal bostadslägenheter:	100

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	93	91	409 500

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Nytt bokningssystem till våra tvättstugor	2022	
Byte till ledbelysning i våra garage, tvättstugor och all utebelysning.	2022	
Färdigställande av utemiljö	2022	
OVK besiktning	2020	
Stamspolning inkl stickledningar	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

Föreningen har upplåtit en tidigare hyresrätt med bostadsrätt.

Medlemsinformation

130 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtit.

137 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 707	7 293	6 947	6 633
Resultat efter finansiella poster, tkr	-302	-531	-1 891	-1 695
Soliditet ¹ , %	43	43	42	44
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	732	717	682	643
Skuld/kvm totalyta	5 630	5 318	5 370	4 957

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	51 124 390	6 743 018	7 557 860	-24 632 999	-530 967	40 261 302
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	-600 000		0
Balanseras i ny räkning				-530 967	530 967	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	414 072	1 310 928		0		1 725 000
Årets resultat					-301 899	-301 899
Belopp vid årets utgång	51 538 462	8 053 946	8 157 860	-25 763 966	-301 899	41 684 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 763 966
Årets resultat	-301 899
Totalt	-26 065 865

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	600 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-239 006
Balanseras i ny räkning	-26 426 859
Totalt	-26 065 865

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 707 356	7 293 305
Övriga rörelseintäkter		5 012	105 571
Summa Rörelseintäkter		7 712 368	7 398 876
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-4 491 563	-4 502 999
Administration och förvaltning	4	-537 962	-759 399
Personalkostnader	5	-220 526	-176 583
Avskrivningar		-2 295 083	-2 192 880
Summa Rörelsekostnader		-7 545 134	-7 631 861
RÖRELSERESULTAT		167 234	-232 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 140	-297 982
Summa Finansiella poster		-469 133	-297 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-301 899	-530 967
RESULTAT FÖRE SKATT		-301 899	-530 967
ÅRETS RESULTAT		-301 899	-530 967

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	93 976 419	91 423 339
Inventarier, verktyg och installationer	7	316 135	122 625
Summa materiella anläggningstillgångar		94 292 554	91 545 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 292 554	91 545 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 540 138
Övriga fordringar		1 673 669	3 368 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 443	155 767
Summa kortfristiga fordringar		1 774 112	5 064 316
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 774 112	5 064 316
SUMMA TILLGÅNGAR		96 066 666	96 610 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		51 538 462	51 124 390
Upplåtelseavgifter		8 053 946	6 743 018
Fond för yttre underhåll		8 157 860	7 557 860
Summa bundet eget kapital		67 750 268	65 425 268
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 763 966	-24 632 999
Årets resultat		-301 899	-530 967
Summa fritt eget kapital		-26 065 865	-25 163 966
SUMMA EGET KAPITAL		41 684 403	40 261 302
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 535 000	0
Summa långfristiga skulder		10 535 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 535 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	42 320 662	52 621 378
Leverantörsskulder		705 889	1 444 175
Skatteskulder		0	16 870
Övriga skulder		19 713	35 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		800 999	2 230 578
Summa kortfristiga skulder		43 847 263	56 348 978
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		43 847 263	56 348 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 066 666	96 610 280

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	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	6 638 228	6 096 700
Hysesintäkter		
Bostäder	475 050	611 841
Lokaler	9 500	3 200
Garage och p-platser	380 437	385 137
Kabel-TV	31 001	30 885
Bredband	135 250	136 000
Övriga hyresintäkter	8 400	9 400
	1 039 638	1 176 463
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 108	8 084
Avgift andrahandsupplåtelse	2 382	5 542
Debiterade vatten- och energikostnader	0	6 516
Gästlägenhet	4 000	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	5 000	0
	29 490	20 142
Totalt nettoomsättning	7 707 356	7 293 305

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	298 958	298 354
Uppvärmning	1 289 272	1 297 264
Vatten och avlopp	278 332	393 872
Sophämtning	706 435	622 662
	2 572 997	2 612 152
Funktionell anläggningservice		
Sotning	0	5 358
Brandskydd	5 024	10 718
Radonmätning	0	57 900
	5 024	73 976
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	89 846	34 819
Fastighetsstäd	107 335	111 599
Trädgårdsskötsel	183 169	66 583
Snöröjning/sandning	81 134	105 810
Bevakningskostnader	20 231	0
Övriga köpta tjänster	5 335	18 801
	487 050	337 611
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	187 155	113 415
TV	34 086	73 455
	221 241	186 870
Övriga driftkostnader		
Försäkring	265 115	333 040
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	168 979	179 789
	434 094	512 829
Reparationer		
Reparationer	532 151	234 368
Underhåll		
Underhåll	239 006	545 193
Totalt operativ drift och underhåll	4 491 563	4 502 999

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	30 380	30 380
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	92 260	90 000
Extra ekonomisk förvaltning	37 893	28 732
	130 153	118 732
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	228 007	262 076
Revision		
Revisionsarvode	59 875	23 625
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	11 896	2 809
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	328	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	679	66 672
Konsultarvode	37 500	30 000
Bankkostnader	6 135	5 210
Övriga kostnader	33 009	219 895
	77 323	321 777
Totalt administration och förvaltning	537 962	759 399
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	184 797	146 716
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	35 729	29 867
Totalt personalkostnader	220 526	176 583

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	111 207 825	107 119 678
Inköp	4 848 163	4 088 147
Utgående anskaffningsvärden	116 055 988	111 207 825
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 19 784 486	- 17 591 606
Årets avskrivningar	- 2 295 083	- 2 192 880
Utgående avskrivningar	-22 079 569	-19 784 486
Utgående redovisat värde	93 976 419	91 423 339
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	89 556 000	75 754 000
Taxeringsvärde mark	39 600 000	31 489 000
	129 156 000	107 243 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	324 930	202 305
Inköp	193 510	122 625
Utgående anskaffningsvärden	518 440	324 930
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 202 305	- 202 305
Utgående avskrivningar	-202 305	-202 305
Utgående redovisat värde	316 135	122 625

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken	2023-01-30	0,470 %	11 381 167	51 600 518
Handelsbanken	2023-03-01	0,540 %	7 983 176	0
Handelsbanken	2023-03-30	3,150 %	2 238 750	0
Handelsbanken	2024-12-01	3,820 %	5 267 500	0
Handelsbanken	2023-03-01	0,540 %	6 617 175	0
Handelsbanken	2023-03-01	0,760 %	10 209 000	0
Handelsbanken	2024-12-01	3,820 %	5 267 500	0
Handelsbanken	2023-03-30	3,150 %	3 891 394	0
			0	0
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			52 855 662	51 600 518
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-42 320 662	-51 600 518
			10 535 000	0

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 350 000	52 350 000
Summa:	52 350 000	52 350 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Ersin Yildiz

Susanne Otterud

Monica Rising

Maud Hasselblad

Tomas Casimir Tisell

Vidar Segerstam

Fredrik Öhman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BoRevision AB

Erik Davisson

Johanna Janzen
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.06.2023 23:00

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 30.06.2023 08:59

DOCUMENT ID:

H1Hv6l2uh

ENVELOPE ID:

SyNwTl3_3-H1Hv6l2uh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 HSB Bostadsrättsförening Apoteksskogen 1 i
Upplands Väsby.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MEHMET ERSIN YILDIZ ersin.y@brfapoteksskogen1.se	Signed Authenticated	30.06.2023 09:36 30.06.2023 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/05) IP: 178.244.110.83
SUSANNE OTTERUD susanne.o@brfapoteksskogen1.se	Signed Authenticated	30.06.2023 09:49 30.06.2023 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/07) IP: 85.228.50.44
TOMAS CASIMIR TISELL tomas.t@brfapoteksskogen1.se	Signed Authenticated	30.06.2023 10:10 30.06.2023 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/26) IP: 213.114.230.174
MONICA RISING monica.r@brfapoteksskogen1.se	Signed Authenticated	30.06.2023 10:44 30.06.2023 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/02/26) IP: 85.228.41.223
MAUD HASSELBLAD maud.h@brfapoteksskogen1.se	Signed Authenticated	30.06.2023 10:44 30.06.2023 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/06/12) IP: 85.228.53.127
JOHANNA HIMANEN JANZÉN johanna.janzen@syverkstan.se	Signed Authenticated	30.06.2023 15:38 30.06.2023 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/17) IP: 90.233.199.153
VIDAR SEGERSTAM vidar.s@brfapoteksskogen1.se	Signed Authenticated	30.06.2023 15:46 30.06.2023 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/16) IP: 85.228.53.57
FREDRIK SAWANGSIN ÖHMAN fredrik.o@brfapoteksskogen1.se	Signed Authenticated	30.06.2023 16:16 30.06.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/15) IP: 85.228.43.152
ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	Signed Authenticated	30.06.2023 23:00 30.06.2023 22:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23) IP: 176.10.144.14

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed