

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Långbänken

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 2052.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Trefaldighetens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 36,8 procent. Samfälligheten förvaltar grönområden, vägar, bredband, parkering och garage.

Styrelsen

Lars-Gunnar Börjesson	Ordförande
Leif Hamberg	Ledamot
Florence Dorotea Kristina Heneby	Ledamot
Jan Anders Lundell	Ledamot
Sven Toni Wallin	Ledamot

Sture Ragnar Wahlström	Suppleant
Pieter Maarten Van Der Bilt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Gunnar Börjesson och Jan Anders Lundell.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Torgny Kvist
Kurt Axelsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Sonora Revision AB

Valberedning

Peter Erichsen
Hans Heneby
Björne Lundkvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Långbänken 2	1986	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el, solceller, värmeväxlare och värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

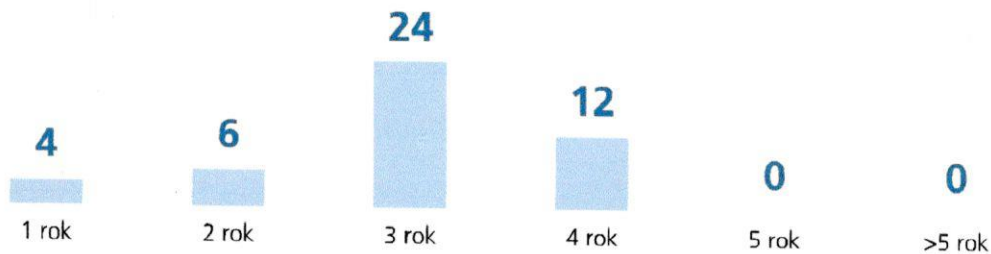
Fastigheten bebyggdes 1986 - 1987 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 385 m², varav 4 385 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gula Villan
Bibliotek

Kommentar

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ommålning av plank i markplan	2021

Planerat underhåll	År
Byte av fläktar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	CABJ Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	CABJ Fastighetsservice AB
Städning	CABJ fastighetsservice AB
Hissavtal	Hiss Craft AB
El	Skellefteå Kraft AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	SUEZ
El	Ellevio
Returpapper	Suez Recykling AB
Ventilationsservice	J4V AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar att från och med 2022 gå över till att presentera årsredovisningen enligt K3-reglerna. Detta innebär att vi får en redovisning som ger en mer rättvisande bild av vår ekonomi.

Inför 2022 har styrelsen beslutat att höja avgiften för driften med 6 procent och att sänka avgiften för kapital med 35 procent.

Resultatet för 2021 blev negativt. Orsaken till detta är obligatoriska schablonmässiga avskrivningar på byggnadsstommen. Det innebär inga hot mot framtida underhåll eller ersättningsinvesteringar. Dessa bevakas kontinuerligt i den underhållsplan som revideras årligen och som sträcker sig trettio år framåt i tiden.

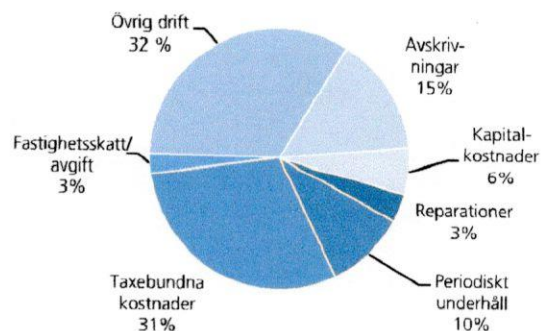
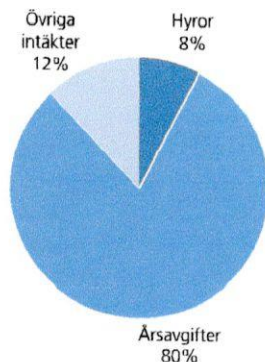
I december 2010 röstade föreningens medlemmar för förslaget att införa dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital, båda förankrade i boytan. Förändringen medförde att vi genom frivilliga kapitaltillskott skulle kunna amortera föreningens lån och därmed få lägre månadsavgift. Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens kapitalskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta. Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	785 417	2 540 290
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 306 567	2 098 642
Finansiella intäkter	104	9
Minskning kortfristiga fordringar	48 250	0
Minskning av materiella anläggningstillgångar	148 881	0
Kapitaltillskott	0	149 759
Ökning av kortfristiga skulder	47 136	0
	2 550 938	2 248 409
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 083 379	1 471 578
Finansiella kostnader	156 230	166 892
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	148 881
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 204
Minskning av långfristiga skulder	99 729	1 013 781
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 137 946
	2 339 338	4 003 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	997 016	785 417
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	211 599	-1 754 873

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

[Handwritten signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har ommålning av plank i markplan utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	423	421	359	405
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 617	4 639	4 870	4 925
Elkostnad/m ² totalyta	154	69	165	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	38	41	36
Soliditet (%)	33	34	31	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-331	62	-545	-311
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 091	2 043	2 230

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 385 m² bostäder.

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	2 480 000	0	0	2 480 000
Upplåtelseavgifter	120 000	0	0	120 000
Kapitaltillskott	9 488 412	0	0	9 488 412
Fond för yttre underhåll	577 856	246 000	0	331 856
S:a bundet eget kapital	12 666 268	246 000	0	12 420 268
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 076 391	-246 000	61 640	-1 892 031
Årets resultat	-331 478	-331 478	-61 640	61 640
S:a ansamlad förlust	-2 407 869	-577 478	0	-1 830 391
S:a eget kapital	10 258 399	-331 478	0	10 589 877

[Handwritten signature]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-331 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 830 391
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 000
summa balanserat resultat	-2 407 869

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

265 492
-2 142 377

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	2 261 820	2 090 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 748	8 141
Summa rörelseintäkter		2 306 567	2 098 642
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 877 558	-1 201 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 992	-158 534
Personalkostnader	Not 6	-102 828	-111 917
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-398 541	-398 541
Summa rörelsekostnader		-2 481 919	-1 870 118
RÖRELSERESULTAT		-175 352	228 523
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 230	-166 892
Summa finansiella poster		-156 126	-166 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-331 478	61 640
ÅRETS RESULTAT		-331 478	61 640

Handwritten signature

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	29 226 040	29 585 512
Pågående byggnation	Not 9	0	148 881
Inventarier	Not 10	467 772	506 839
Summa materiella anläggningstillgångar		29 693 813	30 241 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 696 613	30 244 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 524
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 140 352	868 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	89 468	190 209
Summa kortfristiga fordringar		1 229 820	1 066 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 229 820	1 066 472
SUMMA TILLGÅNGAR		30 926 433	31 310 504

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 600 000	2 600 000
Kapitaltillskott		9 488 412	9 488 412
Fond för yttre underhåll	Not 14	577 856	331 856
Summa bundet eget kapital		12 666 268	12 420 268
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 076 391	-1 892 031
Årets resultat		-331 478	61 640
Summa ansamlad förlust		-2 407 869	-1 830 391
SUMMA EGET KAPITAL		10 258 399	10 589 877
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	11 200 000
Summa långfristiga skulder		0	11 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	20 243 586	9 143 315
Leverantörsskulder		206 860	104 159
Skatteskulder		6 680	5 300
Övriga skulder		26 219	67 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	184 690	200 448
Summa kortfristiga skulder		20 668 034	9 520 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 926 433	31 310 504

Handwritten signature

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Solceller	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	1 673 502	1 679 895
Årsavgifter - Kapital	183 262	166 892
Hyror parkering	85 230	60 640
Hyror garage	87 870	87 420
Elintäkter moms	231 955	95 634
Öresutjämning	1	19
	2 261 820	2 090 501

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Skattereduktion	0	5 191
Försäkringsersättning	23 673	0
Återbäring försäkringsbolag	489	0
Övriga intäkter	20 585	2 950
	44 748	8 141

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 692	56 394
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 164	36 800
	Städning entreprenad	45 453	45 225
	Städning enligt beställning	0	1 673
	Mattvätt/Hyrmattor	1 574	14 847
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 100
	Hissbesiktning	6 716	6 620
	Myndighetstillsyn	429	18 750
	Gemensamma utrymmen	3 801	7 199
	Sophantering	0	2 670
	Serviceavtal	33 294	33 080
	Förbrukningsmateriel	3 201	1 536
	Brandskydd	3 226	1 148
		183 550	254 043
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	15 894	0
	Entré/trapphus	23 829	0
	Lås	1 470	1 081
	VVS	0	17 480
	Ventilation	21 991	4 035
	Elinstallationer	11 488	0
	Hiss	17 729	15 458
	Tak	0	13 290
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 275
	Vattenskada	0	28 005
		92 401	85 624
Periodiskt underhåll			
	Gemensamma utrymmen	184 342	0
	Mark/gård/utemiljö	81 150	0
		265 492	0
Taxebundna kostnader			
	El	675 475	303 476
	Vatten	88 765	79 134
	Sophämtning/renhållning	49 133	43 514
		813 373	426 124
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	67 751	66 314
	Självrisk	3 000	0
	Samfällighetsavgift	383 793	303 289
	Bredband	1 084	0
		455 628	369 603
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 114	65 734
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 877 558	1 201 127

Handwritten signature and number 74

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	1 115	3 813
	Tele- och datakommunikation	8 014	8 427
	Inkassering avgift/hyra	1 999	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	8 750
	Föreningskostnader	4 542	10 751
	Styrelseomkostnader	538	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 325	7 325
	Förvaltningsarvode	39 873	54 209
	Förvaltningsarvodena övriga	7 972	11 520
	Administration	8 129	12 252
	Konsultarvode	2 850	34 649
	Tidningar facklitteratur	995	757
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 080
		102 992	158 534

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	101 400
	Sociala kostnader	11 259	10 517
		102 828	111 917

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	359 474	359 474
	Inventarier	39 067	39 067
		398 541	398 541

Handwritten signature and number 74

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 317 258	37 317 258
	Utgående anskaffningsvärde	37 317 258	37 317 258
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 731 746	-7 372 273
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 474	-359 474
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 091 220	-7 731 746
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 226 040	29 585 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 309 000	1 309 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		82 000 000	82 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
		82 000 000	82 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	148 881
		0	148 881

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 866 332	1 866 332
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 866 332	1 866 332
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 359 493	-1 320 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 067	-39 067
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 398 560	-1 359 493
	Redovisat restvärde vid årets slut	467 772	506 839

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	88 827	76 823
	Skattefordran	0	5 191
	Momsavräkning	8 164	68
	Klientmedel hos SBC	535 923	785 417
	Fordringar	46 346	1 240
	Räntekonto hos SBC	461 093	0
		1 140 352	868 739

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Samfällighetsavgift	89 468	190 209
		89 468	190 209

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	331 856	266 460
	Reservering enligt stadgar	246 000	246 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-180 604
	Vid årets slut	577 856	331 856

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
Nordea	0,630 %	11 200 000	11 200 000	2022-06-29
Handelsbanken	0,370 %	7 600 000	7 600 000	2022-12-01
Nordea	0,390 %	1 443 586	1 543 315	2022-06-29
Summa skulder till kreditinstitut		20 243 586	20 343 315	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 243 586	-9 143 315	
		0	11 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 744 941 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 094 000	35 094 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	2 853	4 353
	Avgifter och hyror	181 837	196 095
		184 690	200 448

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer fläktarna att bytas ut.

Styrelsen planerar att från och med 2022 gå över till att presentera årsredovisningen enligt K3-reglerna. Detta innebär att vi får en redovisning som ger en mer rättvisande bild av vår ekonomi.

Inför 2022 har styrelsen beslutat att höja avgiften för driften med 6 procent och att sänka avgiften för kapital med 35 procent.

Styrelsens underskrifter

Täby den 11/6 2022


Lars-Gunnar Björjesson
Ordförande


Leif Hamberg
Ledamot


Florence Dorotea Kristina Heneby
Ledamot


Jan Anders Lundell
Ledamot


Sven Toni Wallin
Ledamot

Var revisionsberättelse har lämnats den 13/6 2022


Torgny Kvist
Extern revisor


Kurt Axelsson
Intern revisor