

Årsredovisning för
Brf Gamla Väsby 1179
769616-8819



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11
Noter till balansräkning	11-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamla Väsby 1179, orgnr 769616-8819, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att förvalta föreningens fastighet, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 6:56 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden i vilka man upplåter bostadslägenheter uppfördes år 2003 och ägdes fram till och med ombildningen, samt föreningens övertagande, av det allmännyttiga bostads-företaget AB Väsbyhem. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-06-26 och fastigheten förvärvades 2008-06-16. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 592 kvm. Taxeringsvärdet är 49 600 tkr, varav byggnadsvärdet är 38 000 tkr och markvärdet 11 600 tkr.

Byggnaden består av ett vinkelhus, som har tre trapphus med fyra våningar i varje. Fastigheten omfattar även en innergård med bl a cykelförråd, grillplats och lekplats. Tomtytan är 2 511 kvm.

Garageplatserna är avsedda för föreningens medlemmar i första hand och hyrs ut till externa hyresgäster i mån av plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Tilläggsförsäkring för föreningens samtliga bostadsrätter ingår i fastighetsförsäkringen (s k Bostadsrättstillägg).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

<i>Kategori</i>	<i>Antal objekt</i>	<i>Total yta (m2)</i>
Bostäder	27	2 592
Garage	31	
	58	2 592

Fastighetsadresser

Centralvägen 16-18
Nils Åhlins väg 2

Samfällighet

Föreningen är tillsammans med våra grannfastigheter medlem i en samfällighetsförening som ansvarar för t ex områdets allmänna vägar, belysning och snöröjning. Föreningens andel av underhållskostnader är 8% av 100%.

Föreningens centralavtal

Leverantör

Renew Service AB
Renew Service AB
Kone AB
RagnSells AB
E-ON
Stockholm Exergi
Tele2

Kategori

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetskötsel
Hiss- och garageportsservice
Källsortering
EI
Fjärrvärme
Kabel- TV och bredband

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

För- och Efternamn

Jan Lingemark
Pertti Söderström
Betty Bauer
Roland Nordqvist
Rodrigo Ibarrola Åkesson
Stefan Olsson

Funktion

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Mandattid

Till årsstämma 2024
Till årsstämma 2024
Till årsstämma 2023
Till årsstämma 2023
Till årsstämma 2023
Till årsstämma 2024

Suppleanter

Arun Velu

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisor

Vald av föreningen har varit Finnhammars Revisionsbyrå.

Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Annika Lundgren och Britt-Marie Nilsson till valberedning.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls p.g.a. regn inomhus, i föreningslokalen innergården, 2022-05-31.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 10 antal protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret 2022 samt 1 konstituerande möte.

Upplåtelse och överlåtelse

4 lägenheter har överlåtits under verksamhetsår 2022.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 2%, hyror för garageplatser höjdes med 55 kr (utan galler) och med 50 kr (med galler), från den 1 januari.

Medlemsaktiviteter

Under året genomfördes gemensamma städdagar på våren och hösten, respektive städdag avslutades traditionsenligt med gemensam korvgrillning och fika.

Underhåll

Renew Service AB har under året skött det löpande tekniska underhållet i fastigheten. På egen bekostnad kan även föreningens medlemmar få hjälp av Renew med åtgärder i den lägenhet man disponerar.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhålls genomförts eller påbörjats i föreningen:

År	Åtgärd
2022	Spolning av avloppsstammar - Nils Åhlins väg 2
2022	Oljning av ekpartier, entreér
2022	Målning av yttre träfasader

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar och vid årets slut 40 medlemmar. Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt

Genomfört Underhåll

Genomfört större underhåll och investeringar genom åren:

År	Åtgärd
2021	Målning av väggar och golv i sopsorteringsrummet
2020	Radiator/termostater - samtliga ventiler har bytts ut, dvs i alla lägenheter
2019	Energideklaration
2019	Byte av markiser på översta våningar
2018	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Slipning och oljning av entrépartier
2012	Stamspolning
2012	Målning av träfasader
2012	Obligatorisk ventilationskontroll
2012	Slipning och lackering av ekpartier av entreér

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget visar på ett resultat om -382 tkr. Enligt styrelsen beslut sker en höjning av årsavgifterna med 10% för år 2023.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande året planeras följande större åtgärder och investeringar.

Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av lagd budget - med förbehållet att prioriteringsordningar kan komma att ändras p g a oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2023	Målning av samtliga trapphus
2023	Spolning av avloppsstammar Centralvägen 16 och Centralvägen 18
2024	Takmålning

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 974	1 939	1 911	1 913	1 919
Årets resultat	-213	26	96	137	-8
Fond för yttre underhåll	1 182	1 101	1 113	988	863
Fastighetslån, kr/kvm BOA	7 060	7 215	7 330	7 330	7 330
Räntekänslighet	9	10	10	10	10
Soliditet, %	60	60	59	59	59
Årsavgift bostäder, kr/kvm	676	663	663	663	663

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Redovisar fondens storlek efter avsättning för större åtgärder i framtiden med avdrag för genomfört underhåll under redovisningsåret. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts.

Fastighetslån

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekänslighet

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

År siffran närmare 100 åger föreningen en stor del av fastigheten själv. År den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs.

Allt över 50 är bra.

Årsavgift bostäder

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsarean (BOA).

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 662 861	1 101 345	-4 468 616	25 930
Vinstdisp. enligt stämmobeslut		80 176	-54 246	-25 930
Årets resultat				-212 613
Vid årets slut	31 662 861	1 181 521	-4 522 862	-212 613

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-4 522 862
Årets resultat	-212 613
	<u>-4 735 475</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-4 735 475
lanspråkstagande av underhållsfonden	123 376
Reservering till underhållsfonden	-148 000
Balanserat resultat efter disposition	<u>-4 760 099</u>

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 181 521
Årets förändring enligt ovanstående disposition	24 624
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<u>1 206 145</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 974 241	1 939 124
Övriga rörelseintäkter		230	-
		<u>1 974 471</u>	<u>1 939 124</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 224 904	-1 095 595
Planerat Underhåll	4	-123 376	-44 824
Fastighetsskatt		-41 013	-39 393
Personalkostnader		-61 197	-59 652
Avskrivningar	5	-429 722	-429 722
		<u>-1 880 212</u>	<u>-1 669 186</u>
Rörelseresultat		94 259	269 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-306 881	-244 008
		<u>-306 872</u>	<u>-244 008</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-212 613</u>	<u>25 930</u>
Årets resultat		<u>-212 613</u>	<u>25 930</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	7	44 039 991	44 469 713
		<u>44 039 991</u>	<u>44 469 713</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 039 991</u>	<u>44 469 713</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	11 937
Övriga fordringar		8 446	8 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47 888	31 127
		<u>56 334</u>	<u>51 764</u>
Kassa och bank	9	2 820 611	2 926 644
Summa omsättningstillgångar		<u>2 876 945</u>	<u>2 978 408</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 916 936</u>	<u>47 448 121</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 662 861	31 662 861
Yttre underhållsfond		1 181 521	1 101 345
		<u>32 844 382</u>	<u>32 764 206</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 522 862	-4 468 616
Årets resultat		-212 613	25 930
		<u>-4 735 475</u>	<u>-4 442 686</u>
Summa Eget kapital		<u>28 108 907</u>	<u>28 321 520</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	-	5 000 000
		<u>-</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	18 300 000	13 700 000
Leverantörsskulder		87 853	51 154
Skatteskulder		80 406	77 976
Övriga skulder		23 861	28 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	315 909	268 587
		<u>18 808 029</u>	<u>14 126 601</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 916 936</u>	<u>47 448 121</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-212 613	25 930
Återföring av avskrivningar	<u>429 722</u>	<u>429 722</u>
	217 109	455 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>217 109</u>	<u>455 652</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 570	28 703
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>81 428</u>	<u>72 698</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293 967	557 053
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-400 000</u>	<u>-300 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-300 000
Årets kassaflöde	<u>-106 033</u>	<u>257 053</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 926 644</u>	<u>2 669 591</u>
Likvida medel vid årets slut	2 820 611	2 926 644

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp vamed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Slutår
Byggnader	Linjär	2108

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och basers på föreningens underhållsplan. Avsättning sker med 148 000 kr/år enligt föreningens stadgar.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	48 300	47 300
Arbetsgivaravgifter	12 897	12 352
	<u>61 197</u>	<u>59 652</u>

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 752 385	1 731 714
Hysesintäkter garage	209 141	191 870
Övriga intäkter	12 715	15 540
	1 974 241	1 939 124

Not 3 Drift

	2022-12-31	2021-12-31
El	174 049	98 371
Fjärrvärme	293 821	277 350
Vatten	71 299	61 089
Avfallshantering	100 740	99 927
Kabel-TV	43 372	42 630
Städning	-	10 731
Snöröjning	28 876	20 313
Fastighetsskötsel	97 203	82 589
Service- och besiktningsavtal	84 240	89 508
Övriga avtal	7 536	16 250
Ekonomisk Förvaltning	54 972	53 748
Fastighetsförsäkringar	56 329	59 616
Extern revision	30 000	32 500
Mark- och fastighetsskötsel reparationer	126 548	102 710
Övrigt	55 919	48 263
	1 224 904	1 095 595

Not 4 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Utfört underhåll - Gemensamma utrymmen	-	27 400
Utfört underhåll - Huskropp	123 376	-
Utfört underhåll - Parkering	-	17 424
	123 376	44 824

Not 5 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och ombyggnader	429 722	429 722
Summa	429 722	429 722

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	306 438	243 899
Räntekostnader, övriga	443	109
Summa	306 881	244 008

Not 7 Byggnader och Mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 972 208	42 972 208
	<u>42 972 208</u>	<u>42 972 208</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 595 595	-4 165 873
-Årets avskrivning enligt plan	-429 722	-429 722
	<u>-5 025 317</u>	<u>-4 595 595</u>
Mark	6 093 100	6 093 100
Summa bokfört värde	<u>44 039 991</u>	<u>44 469 713</u>
Taxeringsvärde Byggnader	38 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde Mark	11 600 000	9 000 000
	<u>49 600 000</u>	<u>38 000 000</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	36 045	20 285
Kabel-TV	11 843	10 842
	<u>47 888</u>	<u>31 127</u>

Not 9 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank transaktionskonto	2 820 611	2 926 644
	<u>2 820 611</u>	<u>2 926 644</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Låne nummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2950402574	3,20%	Rörligt	13 300 000	13 700 000
Handelsbanken	852311	2,18	2023-06-01	5 000 000	5 000 000
				18 300 000	18 700 000
Nästa års beräknade amortering				-400 000	
Nästa års låneomsättning				-17 900 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				-	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till				16 300 000	

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	170 277	165 119
Upplupen EL	28 033	18 411
Upplupen Fjärrvärme	48 562	44 391
Upplupen Snöröjning	-	2 500
Upplupen Extern revision	30 000	30 000
Upplupen Ränta lån	39 037	8 166
	315 909	268 587

Not 12 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	24 600 000	24 600 000
Summa ställda säkerheter	24 600 000	24 600 000

Underskrifter

Upplands Väsby 2023-.....

.....
Jan Lingemark
Styrelseordförande

.....
Pertti Söderström

.....
Betty Bauer

.....
Roland Nordqvist

.....
Rodrigo Ibarrola Åkesson

.....
Stefan Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....

.....
Maria Bengtsson, Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROLAND NORDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19420430xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-03-06 20:53:16 UTC



Stefan Olsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19811122xxxx

IP: 78.66.xxx.xxx

2023-03-08 18:50:22 UTC



JAN LINGEMARK

Styrelseordförande

Serienummer: 19670127xxxx

IP: 193.235.xxx.xxx

2023-03-09 09:19:45 UTC



BETTY BAUER

Styrelseledamot

Serienummer: 19520928xxxx

IP: 212.3.xxx.xxx

2023-03-09 09:47:10 UTC



RODRIGO IBARROLA ÅKESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19941209xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2023-03-11 13:10:25 UTC



PERTTI SÖDERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19590707xxxx

IP: 52.137.xxx.xxx

2023-03-13 08:07:28 UTC



MARIA BENGTTSSON

Revisor

Serienummer: 19800223xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-03-13 09:57:34 UTC



Penneo dokumentnyckel: AZJF6-15651-EM4XS-5D0E8-VZ1LM-H7DMI

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>