

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västra Signalfabriken i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

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 2022 och 2048.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan begränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Einar Ordell	Ordförande
Agneta Gjöthlén	Ledamot
Pia Johansson	Ledamot
Ingela Lundberg Erik	Ledamot
Linda Pettersson	Ledamot

Neal Gitakumar Parikh Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Gjöthlén, Pia Johansson, Ingela Lundberg Erik, Einar Ordell, Neal Gitakumar Parikh och Linda Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell Ordinarie Extern Parameter Revision

Valberedning

Björn Berger
Patrik Wibom

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Plåten 7	2013	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

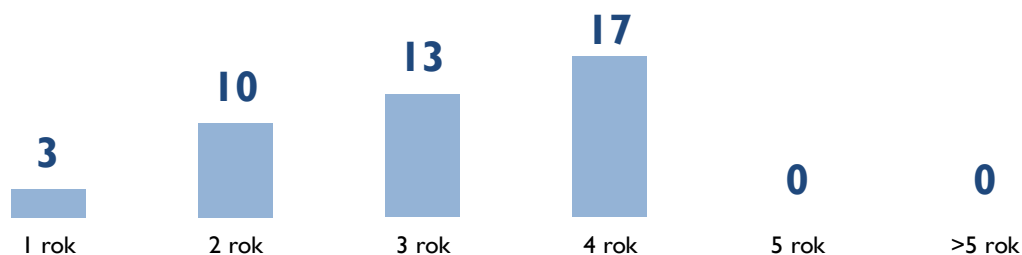
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 753 m², varav 3 753 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.06.20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2021 - 2022	inklusive tillkommande rensning och injustering av till och frånluft i samtliga lägenheter, samt justering av ventilationsaggregat
Reparation av hissar	2021 - 2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel (städ)	XLNT Allservice AB

Föreningens ekonomi

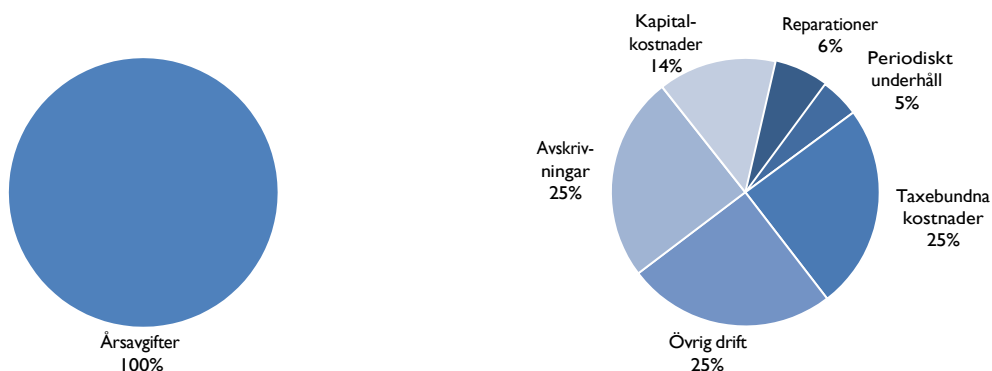
Föreningens ekonomi i grunden är bra. Dock har rådande konjunkurläge, kriget i Ukraina, räntehöjningar, höjning av de taxebundna kostnaderna m.m medfört att föreningen, i likhet med många andra bostadsrättsföreningar, varit tvungen att ta beslut om att höja avgifterna

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-12-01 med 5,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 447 030	3 296 349
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 585 135	2 581 752
Finansiella intäkter	483	59
Minskning kortfristiga fordringar	2 953	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	101 216
	2 588 571	2 683 027
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 687 425	1 502 021
Finansiella kostnader	393 720	426 890
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 436
Minskning av långfristiga skulder	600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	40 365	0
	2 721 510	2 532 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 314 090	3 447 030
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-132 940	150 681

*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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-besiktning, vilken bl.a. lett till rensning och injustering av till och frånluft i samtliga lägenheter, samt justering av ventilationsaggregat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	688	688	688
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 922	10 082	10 242	10 402
Elkostnad/m ² totalyta	41	26	24	29
Värmekostnad/m ² totalyta	81	76	72	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	30	27	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	114	145	148
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-177	-29	152	172
Nettoomsättning (tkr)	2 585	2 582	2 582	2 582

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 753 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	146 700 000	0	0	146 700 000
Upplåtelseavgifter	16 300 000	0	0	16 300 000
Fond för yttre underhåll	922 814	206 000	257 814	459 000
S:a bundet eget kapital	163 922 814	206 000	257 814	163 459 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-710 801	-206 000	-286 669	-218 132
Årets resultat	-177 283	-177 283	28 855	-28 855
S:a ansamlad förlust	-888 083	-383 283	-257 814	-246 987
S:a eget kapital	163 034 731	-177 283	0	163 212 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 77 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-504 800
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 000
summa balanserat resultat	-888 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	130 855
att i ny räkning överförs	-757 228

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

Resultaträkning

I JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 585 135	2 581 752
Summa rörelseintäkter		2 585 135	2 581 752
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 509 726	-1 345 457
Övriga externa kostnader	Not 4	-125 543	-119 310
Personalkostnader	Not 5	-52 157	-37 254
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-681 755	-681 755
Summa rörelsekostnader		-2 369 181	-2 183 776
RÖRELSERESULTAT		215 954	397 976
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		483	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 720	-426 890
Summa finansiella poster		-393 237	-426 831
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-177 283	-28 855
ÅRETS RESULTAT		-177 283	-28 855

Balansräkning

	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	197 339 809	198 021 564
Summa materiella anläggningstillgångar	197 339 809	198 021 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	197 339 809	198 021 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	483	3 436
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 820 724	2 952 113
Summa kortfristiga fordringar	2 821 207	2 955 549
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	494 365	495 915
Summa kassa och bank	494 365	495 915
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 315 572	3 451 465
SUMMA TILLGÅNGAR	200 655 381	201 473 028

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 000 000	163 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	922 814	459 000
Summa bundet eget kapital		163 922 814	163 459 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-710 801	-218 132
Årets resultat		-177 283	-28 855
Summa ansamlad förlust		-888 083	-246 987
SUMMA EGET KAPITAL		163 034 731	163 212 013
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	36 638 776	37 238 776
Summa långfristiga skulder		36 638 776	37 238 776
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	600 000	600 000
Leverantörsskulder		103 437	95 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	278 437	326 663
Summa kortfristiga skulder		981 874	1 022 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 655 381	201 473 028

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	2 581 695	2 581 695
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	59	57
	2 585 135	2 581 752

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 491	47 232
	Fastighetsskötsel beställning	9 771	28 003
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 833	0
	Snöröjning/sandning	6 875	0
	Städning entreprenad	125 094	122 554
	Städning enligt beställning	738	25 900
	OVK Obl. Ventilationskontroll	160 299	0
	Hissbesiktning	3 763	3 734
	Gemensamma utrymmen	11 870	0
	Sophantering	5 284	3 850
	Serviceavtal	22 487	15 861
	Förbrukningsmateriel	0	26 816
	Teleport/hissanläggning	3 950	7 425
	Brandskydd	4 896	7 900
		407 351	289 275
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	19 795
	Sophantering/återvinning	1 844	14 814
	Entré/trapphus	52 112	0
	Lås	0	2 785
	VVS	4 975	72 448
	Värmeanläggning/undercentral	2 875	0
	Ventilation	29 291	14 898
	Elinstallationer	-1 075	1 075
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 904	0
	Hiss	74 248	122 186
	Tak	1 880	0
	Fönster	0	6 625
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 113
		179 054	272 739
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	52 240
	Ventilation	130 855	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	28 813
		130 855	81 053
	Taxebundna kostnader		
	El	154 524	98 699
	Värme	304 286	286 784
	Vatten	124 870	114 322
	Sophämtning/renhållning	100 754	91 844
	Grovsopor	0	5 555
		684 434	597 204
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 107	63 261
	Bredband	41 925	41 925
		108 032	105 186
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 509 726	1 345 457

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	1 563	7 127
	Tele- och datakommunikation	4 491	3 891
	Inkassering avgift/hyra	0	2 263
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	22 438
	Föreningskostnader	1 175	0
	Förvaltningsarvode	60 363	59 512
	Administration	7 679	3 148
	Konsultarvode	27 771	20 931
		125 543	119 310
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 690	28 350
	Sociala kostnader	12 467	8 904
		52 157	37 254
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	681 755	681 755
		681 755	681 755
Not 7	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 286 960	203 286 960
	Utgående anskaffningsvärde	203 286 960	203 286 960
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 265 396	-4 583 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-681 755	-681 755
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 947 151	-5 265 396
	Planenligt restvärde vid årets slut	197 339 809	198 021 564
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 762 320	67 762 320
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	97 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	45 000 000
		151 000 000	121 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 000 000	121 000 000
		151 000 000	121 000 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kontroll och genomgång av driftcentral, för bättre (jämnare) effekt av systemet samt övervakning för att reducera kostnader

Styrelsens underskrifter

Sundbyberg den / 2022

Einar Ordell
Ordförande

Agneta Gjöthlén
Ledamot

Pia Johansson
Ledamot

Ingela Lundberg Erik
Ledamot

Linda Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.11.2022 09:43

SENT BY OWNER:

Per Jonsson · 08.11.2022 17:37

DOCUMENT ID:

S1e4Crb_rj

ENVELOPE ID:

HkVcRWuSo-S1e4Crb_rj

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - BRF Västra Signalfabriken i Sundbyberg.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Pettersson	Signed	08.11.2022 17:51	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.11.2022 17:48	Low	
2. EINAR ORDELL	Signed	08.11.2022 20:54	eID	Swedish BankID (
	Authenticated	08.11.2022 20:52	Low	
3. AGNETA GJÖTHLÉN	Signed	08.11.2022 21:10	eID	Swedish BankID (
	Authenticated	08.11.2022 21:07	Low	
4. Pia Mari Louise Johansson	Signed	10.11.2022 18:05	eID	Swedish BankID (
	Authenticated	10.11.2022 18:05	Low	
5. Ingela Elisabet Lundberg Erik	Signed	10.11.2022 19:36	eID	Swedish BankID (
	Authenticated	09.11.2022 11:58	Low	
6. Ole Deurell	Signed	11.11.2022 09:43	eID	Swedish BankID (
	Authenticated	10.11.2022 22:44	Low	

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

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



PAeS
sealed