

Årsredovisning 2022

BRF Västergård nr 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Förändringar i eget kapital	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Västergård nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-20.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 27 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt, fördelat enligt följande:

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 952 kvm

Total lokalyta: 54 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 bestått av:

Ordinarie	Tobias Holmström
	Tobias Danielsson
	Carola Rydstedt
	Sharareh Ghavam Nejad

Suppleanter	Peter Huwyler
	Joakim Kumlin

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Föreningens revisor
Suppleant	Oscar Sjödén	Intern revisor

Valberedning

Sammanställande	Malin Huwyler
Medlem	Hanna Olsson

Lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under perioden har en överlåtelse ägt rum; lägenhet 10. Vid årets utgång fanns inga andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten upplåtes i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Förvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten, samt ett protokollfört extrainsatt styrelsemöte. Ett möte blev inställt på grund av att för få styrelsemedlemmar hade möjlighet att delta. Förvaltningen av ekonomi skötss av Storholmen Förvaltning AB medan den tekniska förvaltningen har skötts av Brf Västergårds styrelse.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Ekonomiskt regelverk för redovisning

Föreningen har valt att redovisa enligt K2-regler.

Enligt K2 tillåts endast avskrivningar av underhållskostnader som avser tillförande av ny funktion, till exempel en tillbyggnad, som resultatmässigt får skrivas av över flera år. Det betyder att kostnaden för i princip allt planerat underhåll till fullo belastar det redovisade resultatet det år det genomförs. Detta betyder i sin tur att det redovisade resultatet kan variera mycket kraftigt från år till år, vilket gör det svårt att analysera ekonomin för bostadsrättsföreningar endast baserat på årsredovisningen. Det innebär också att det balanserade resultatet påverkas kraftigt och därför inte utgör ett meningsfullt mått på ekonomin.

Föreningen har dock sedan flera år använt och förfinat en kassaflödesorienterad flerårsbudget som omfattar fastighetens totala underhåll cykliskt över tid, samt dess finansiering. Denna utgör ett viktigt komplement till årsredovisningen för den som vill analysera föreningens ekonomiska ställning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av den yttre reparationsfonden sker av beslutande organ, vilket enligt stämmobeslut är styrelsen. Omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värderingsår 1943.

För inkomståret 2022 uppgick den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 519 kronor per bostadslägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även om det mesta har återgått till det normala efter pandemin har osäkerheten i världen haft påverkan på föreningens ekonomi. För att kompensera för höjda räntor har föreningen behövt höja avgifterna.

Under 2022 har följande planerade underhållsåtgärder genomförts (totalt 66 400 kr):

- Stampolning och besiktning av stammar och avlopp (45 000 kr)
- Byte av fläkt för ventilation av källarförråd i gårdshus (12 000 kr)

- Byte av rostig ledning samt kran för värme i gathus (9 400 kr)

Icke planerade underhållsåtgärder (totalt 36 900 kr):

- Driftproblem med hissarna (13 900 kr)
- Målning efter gammal vattenläcka (8 000 kr)
- Spolning avlopp (7 500)
- Reparation av lås i porten (4 900 kr)
- Trasig kontakt i källarförråd (2 600 kr)

Det bokföringsmässiga resultatet för 2022 blev -51 400 kr. Renstat för 66 400 kr i planerade underhållsåtgärder, 253 200 kr i avskrivningar, 112 800 kr i räntekostnader, samt hyresförlusten efter Hotelreservation på 85 000 kr så har vi ett "driftsnetto före finansiella poster" på ca 466 000 kr, vilket är utrymmet för finansiering av planerat underhåll. Att rätt nivå bibehålls är avgörande och styr hur avgifterna behöver anpassas. Årets driftsnetto är något lägre än förra året, men bedöms vara i nivå för att tillgodose framtida planerat underhåll. Kommande år har vi en del planerat underhåll, bland annat uppfräschning av innergården, renovering av tvättstugan samt gemensamma ytor i källaren till gathuset.

Tack vare det interna engagemanget för att förvalta fastigheten har vi genom åren upphandlat och genomfört många reparations- och underhållsprojekt till låg kostnad och hög leveranskvalitet. Detta engagemang och förmåga är fortsatt viktigt för att behålla föreningens goda ekonomiska ställning.

Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi sund och fastigheten är i ett gott skick. Underhållsplan och kassaflödesorienterad flerårsbudget som styrker detta finns tillgängliga på hemsidan.

Årsavgifter

Under året har vi höjt avgifterna med 1%. Vid årsskiftet 2022/2023 höjde vi avgifterna med ytterligare 10% för att kompensera för höjda räntekostnader.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen en expeditionsavgift på 1 313 kr vid varje överlåtelse baserad på 2,5 % av basbeloppet (52 500 kr för 2023). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet motsvarande 525 kr vid varje pantsättning. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10% av basbeloppet motsvarande 5 250 kr per ansökan. Påminnelseavgift har uttagits med 60 kr vid sen betalning.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter, kr/m ²	579	578	572	566	566
Totala intäkter, kr/m ²	689	695	651	653	670
Skuldsättning, kr/m ²	3490	3490	3490	3490	3490
Räntekänslighet %	6	6	6	6	6
Sparande, kr/m ²	176	216	195	190	217
Energikostnad, kr/m ²	228	210	179	194	195

Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. I kvadratmeter räknas både bostadsyta och lokalyta.

Totala intäkter inkluderar även lokalhyra.

Skuldsättning per kvadratmeter. Föreningens lån uppgår till 7 000 000 kr.

Räntekänslighet anger hur mycket avgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån höjs med 1 procentenhet.

Sparande per kvadratmeter motsvarar vår beräkning av driftsnetto, men räknar inte bort räntekostnaderna.

Energikostnad per kvadratmeter omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 381 238	1 394 592	1 305 793	1 310 588	1 343 198
Resultat efter finansiella poster	-51 379	108 200	-485 544	-161 252	229 400
Soliditet (%)	90,5	90,6	90,5	90,3	6,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 540 504	71 777 120	457 104	-5 028 571	108 200	69 854 357
Överföring		-202 940		202 940		0
Avsättning till fond för yttre underhåll			228 552	-228 552		0
Disposition av föregående års resultat:				108 200	-108 200	0
Årets resultat					-51 379	-51 379
Totalt	2 540 504	71 574 180	685 656	-4 945 983	-51 379	69 802 978

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 945 985
Årets resultat	-51 379
	-4 997 364

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	264 984
I ny räkning överföres	-5 262 348
	-4 997 364

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 381 238	1 394 592
Summa rörelseintäkter		1 381 238	1 394 592
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader		-924 513	-909 571
Övriga externa kostnader		-123 251	-34 231
Personalkostnader och arvoden	2	-26 131	-25 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 224	-253 224
Summa rörelsekostnader		-1 327 119	-1 222 809
Rörelseresultat		54 119	171 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 770	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 268	-63 629
Summa finansiella poster		-105 498	-63 583
Resultat efter finansiella poster		-51 379	108 200
Resultat före skatt		-51 379	108 200
Årets resultat		-51 379	108 200

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	74 964 470	75 217 694
Summa materiella anläggningstillgångar		74 964 470	75 217 694
Summa anläggningstillgångar		74 964 470	75 217 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 000	105 734
Övriga fordringar		145	11 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 204	49 926
Summa kortfristiga fordringar		62 349	167 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 102 061	1 729 027
Summa kassa och bank		2 102 061	1 729 027
Summa omsättningstillgångar		2 164 410	1 896 527
SUMMA TILLGÅNGAR		77 128 880	77 114 221

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 540 504	2 540 504
Uppskrivningsfond		71 574 180	71 777 120
Fond för yttre underhåll		685 656	457 104
Summa bundet eget kapital		74 800 340	74 774 728
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 945 985	-5 028 572
Årets resultat		-51 379	108 200
Summa fritt eget kapital		-4 997 364	-4 920 372
Summa eget kapital		69 802 976	69 854 356
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 203	88 486
Skatteskulder		4 153	4 325
Övriga skulder		0	19 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 548	147 567
Summa kortfristiga skulder		325 904	259 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 128 880	77 114 221

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Markanläggningar	10
Ombyggnationer	6,67
Inventarier	10 - 20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner.

	2022	2021
Styrelsearvode	17 907	20 000
Sociala avgifter	8 224	5 783
	26 131	25 783

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisade värden, byggnader	25 631 113	25 631 113
Ingående redovisade värden, mark	52 158 000	52 158 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 789 113	77 789 113
Ingående avskrivningar	-2 571 419	-2 318 195
Årets avskrivningar	-253 224	-253 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 824 643	-2 571 419
Utgående redovisat värde	74 964 470	75 217 694
Taxeringsvärden byggnader	25 550 000	21 419 000
Taxeringsvärden mark	62 778 000	54 765 000
	88 328 000	76 184 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	3,585	Rörlig	5 500 000	5 500 000
Swedbank	3,322	Rörlig	1 500 000	1 500 000
			7 000 000	7 000 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Holmström
Ordförande

Tobias Danielsson

Carola Rydstedt

Sharareh Ghavam Nejad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Neveling
Föreningens revisor

Oscar Sjödén
Intern Revisor

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."

SHARAREH GHAVAM NEJAD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19880604xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-04-23 15:26:24 UTC



Frank Greger Tobias Holmström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19730707xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-04-23 16:22:31 UTC



Carola Elisabeth Rydstedt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19680522xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-04-24 05:54:06 UTC



Tobias Sven-Erik Danielsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19900313xxxx

IP: 73.202.xxx.xxx

2023-05-06 00:04:07 UTC



OSCAR SJÖDÉN (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19720401xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2023-05-08 07:05:59 UTC



Peter Neveling (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19440520xxxx

IP: 2.68.xxx.xxx

2023-05-10 11:55:57 UTC



Penneo dokumentnyckel: LW817-JECU2-FM7ME-QUX8B-NG2AP-JIFPB

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>