

Årsredovisning för

Brf Boklok Esplanaden i Upplands Väsby

769632-6672

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boklok Esplanaden i Upplands Väsby, 769632-6672 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 60 bostadslägenheter till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 22 juli 2016. Nuvarande stadgar registrerades den 22 juli 2016, ändringar har beslutats på extra stämma 2019 samt ordinarie stämma 2020-05-28 och är föremål för registrering hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Verksamheten

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 60 bostadsrättslägenheter fördelade på 5 huskroppar i Upplands Väsby kommun.

Styrelsen har godkänt den ekonomiska planen och den blev intygsgiven den 20 april 2018 och registrerades på Bolagsverket den 27 april 2018.

Entreprenaden på fastigheten färdigställdes i oktober 2018 och medlemmarna fick tillträde till sina lägenheter under perioden 23-25 oktober 2018.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsförsäkring är tecknad med Brandkontoret som försäkringsgivare och i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättsstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Vid årets utgång var medlemsantalet 84 stycken fördelade på 60 stycken lägenheter.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Damir Knezovic
Sekreterare	Ivonne Nilsson
Kassör	Jennie Stenqvist

Suppleant

Göran Hedman
Andualet Arega
Julia Hamberg

Revisor

Boel Hansson
Grant Thornton Sweden AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 11 stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit fem stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2021-05-21.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Edsby 1:77 (område 1,2 och 3), Upplands Väsby kommun
Adress: Edsby Allé 4 - 34, Upplands Väsby
Byggår: 2018 (köpebrev 170410 och lagfart 170619)
Taxeringsvärde: 80 800 000 kr varav byggnadsvärde 66 000 000 kr
Lägenhetsfördelning: 60 lägenheter fördelade i 5 huskroppar
Total boyta: 4 125 m²
Fastighetens areal: 5 897 m²

Lägenhetsfördelning
2 rum och kök 26 st
3 rum och kök 15 st
4 rum och kök 19 st

P-anläggning
Garage 24 st
P-platser 39 st

Väsentliga händelser under året

Ett av lånen har omförhandlats och det medför en besparing på ungefär 200 000 kr i räntekostnader.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	133 250 000	247 500	-605 162	-523 008
Resultatdisp. enligt stämmobeslut		123 750	-646 759	523 008
Årets resultat				-311 657
Vid årets slut	133 250 000	371 250	-1 251 921	-311 657

Flerårsöversikt

	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 454 174	3 398 607	3 104 975
Resultat efter finansiella poster	-311 657	-523 008	-511 268
Soliditet, %	69,2	69	69
Balansomslutning	190 868 851	191 966 369	193 098 106

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	690	690	628
Lån	14 080	14 243	14 413

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-1 251 921
årets resultat	-311 657
Totalt	-1 563 578

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus balanseras i ny räkning	123 750 -1 687 328
Summa	-1 563 578

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 454 174	3 398 607
Övriga rörelseintäkter		46 080	3 153
Summa rörelseintäkter		3 500 254	3 401 760
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 363 180	-1 449 620
Personalkostnader	4	-57 018	-57 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 531 654	-1 531 654
Summa rörelsekostnader		-2 951 852	-3 038 292
Rörelseresultat		548 402	363 468
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 059	-886 476
Summa finansiella poster		-860 059	-886 476
Resultat efter finansiella poster		-311 657	-523 008
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-311 657	-523 008
Skatter			
Årets resultat		-311 657	-523 008

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	187 515 116	189 046 770
Summa materiella anläggningstillgångar		187 515 116	189 046 770
Summa anläggningstillgångar		187 515 116	189 046 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 586	645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 611	122 538
Summa kortfristiga fordringar		132 197	123 183
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 221 538	2 796 416
Summa kassa och bank		3 221 538	2 796 416
Summa omsättningstillgångar		3 353 735	2 919 599
SUMMA TILLGÅNGAR		190 868 851	191 966 369

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		133 250 000	133 250 000
Fond fastighetsunderhåll		371 250	247 500
Summa bundet eget kapital		133 621 250	133 497 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 251 921	-605 162
Årets resultat		-311 657	-523 008
Summa fritt eget kapital		-1 563 578	-1 128 170
Summa eget kapital		132 057 672	132 369 330
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	39 253 424	58 053 568
Summa långfristiga skulder		39 253 424	58 053 568
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	18 825 144	700 144
Leverantörsskulder		127 905	252 455
Övriga skulder		52 723	52 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		551 983	538 149
Summa kortfristiga skulder		19 557 755	1 543 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 868 851	191 966 369

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Månadsavgifter	2 846 025	2 846 025
Garagehyror	130 475	129 911
Bilplatshyror med el	89 133	89 484
Övrig elintäkt/solelproduktion	32 331	8 909
Hysesförlust garage	-1 234	-345
Hysesförlust bilplats med el	-20	-1 200
El	0	117 054
Eldebitering moms	211 753	62 644
Vatten	0	99 958
Vattendebitering moms	145 708	46 176
Öresavrundning	3	-9
	3 454 174	3 398 607

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	520 337	396 811
Vatten och avlopp	138 669	149 004
Renhållning, sophantering	91 140	84 340
Snöröjning	60 336	19 468
Fastighetsskötsel inhyrd	0	41 680
Trappstädning inhyrd	99 067	120 492
Reparation och underhåll	11 421	49 640
Övriga driftskostnader	33 133	32 289
Hisskostnader	35 094	28 922
Fastighetsförsäkringar	68 443	66 393
Serviceavtal	21 655	18 948
Bredband, Tv & telefoni	171 413	173 126
Förbrukningsinventarier	13 599	0
Planerat underhåll	0	157 448
Övriga föreningskostnader	17 779	26 562
Administrationskostnader	62 393	59 885
Extern revisionskostnad	14 344	17 600
Bankkostnader	4 358	5 763
Övriga främmande tjänster	0	1 250
Summa	1 363 180	1 449 620

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala kostnader	12 018	12 018
	57 018	57 018

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	192 374 846	192 374 846
	<u>192 374 846</u>	<u>192 374 846</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 328 076	-1 796 422
-Årets avskrivning enligt plan	-1 531 654	-1 531 654
	<u>-4 859 730</u>	<u>-3 328 076</u>
Redovisat värde vid årets slut	187 515 116	189 046 770
Bokfört värde byggnader	148 315 116	149 846 770
Bokfört värde mark	39 200 000	39 200 000
	<u>187 515 116</u>	<u>189 046 770</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank hypotek 432	2022-10-25	1,13%	18 625 000	18 625 000
Swedbankhypotek 481	2024-11-25	0,77%	19 725 000	19 700 000
Swedbank hypotek 507	2023-11-24	1,84%	19 728 568	19 728 568
			<u>58 078 568</u>	<u>58 053 568</u>
Varav kortfristig del 1 år			-200 144	-700 144
Varav omförhandlas inom 1 år			-18 625 000	-19 700 000
Kvarstående långfristig del			39 253 424	37 653 424
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen, kommer att omförhandlas under närmsta åren			-39 253 424	-37 653 424
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	60 029 000	60 029 000
Summa ställda säkerheter	60 029 000	60 029 000

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det är styrelsens bedömning att Covid-19 inte hade någon väsentlig effekt på föreningens resultat.

Händelserna i Ukraina bedöms inte att påverka föreningen.

Underskrifter

Upplands Väsby 2022-

Damir Knezovic
Styrelseordförande

Ivonne Nilsson

Jennie Stenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2022 19:07

SENT BY OWNER:

Viktor Samardzhiev · 06.05.2022 11:25

DOCUMENT ID:

HygWFtwz19

ENVELOPE ID:

B1-KtPz85-HygWFtwz19

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Boklok Esplanaden i Upplands Väsby 2021.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAMIR KNEZOVIC damkne@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 11:44 06.05.2022 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/03/1968) IP: 83.185.35.33
2. Jennie Stenkvist jenniestenqvist@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2022 13:03 08.05.2022 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/12/1988) IP: 94.191.136.33
3. IVONNE NILSSON ivonne.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2022 16:22 09.05.2022 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/02/1965) IP: 84.216.128.26
4. BOEL HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	09.05.2022 19:07 09.05.2022 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/05/1966) IP: 88.131.44.131

* 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



PAdES
sealed