

Årsredovisning 2021

BRF VÄSTERGÅRDEN VALLENTUNA

716420-0052



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄSTERGÅRDEN VALLENTUNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-08-17.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Västanberga 1:58, Västanberga 1:53, Västanberga 1:65, Västanberga 1:48, Västanberga 1:30, Västanberga 1:39, Västanberga 1:44, Vallentuna Nyby 1:292, Vallentuna Nyby 1:297, Vallentuna Nyby 1:300, Vallentuna Nyby 1:182, Vallentuna Nyby 1:187, Vallentuna Nyby 1:196 och Vallentuna Nyby 1:204 på adressen Västergården 199 i Vallentuna. Föreningen har .

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Robin Jansson Engström	Ordförande
Jens Duvliden	Kassör
Jeanette Stivert Duvliden	Sekreterare
Kristoffer Willfors	Ledamot
Giselher Klauk	Styrelsesuppleant
Susan Moradi	Styrelsesuppleant

VALBEREDNING

Anna Nyquist och Linn Liber.

FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening

REVISORER

Anders Lundgren Revisor Nexia Revision Stockholm

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret - utöver föreningsstämman - hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

PLANERADE UNDERHÅLL

Under det kommande året så kommer vi att besiktiga vindar, förråd samt alla dörrar och fönster på fastigheterna.

2022-04-2022-12 Under det kommande året så kommer vi även påbörja ommålning av fasader samt fönsterkarmar.

Eventuellt om ekonomin tillåter så kommer byte av trallen på alla övervåningar att ske.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo
Spolning VA-stammar Interspol

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Västergården Vallentuna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Vallentuna kommun, Stockholms län.

Västergårdens Bostadsrättsföreningen är en förening med 42 bostadsrättslägenheter belägen i det natursköna och barnvänliga Västergården. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallentuna-Nyby samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Vi arbetar aktivt för att vår bostadsrättsförening ska vara trevlig och trygg där ekonomiska värden ska gå hand i hand med boendestandarden, både våra fastigheter och vår ekonomi är i gott skick. Då föreningens ekonomi är mycket stark valde styrelsen att ha en avgiftsfri månad. Avgiftsfri månad gällde för januariavin 2022 med förfallodatum 2021-12-31.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under året 2021 har vi omförhandlat räntor hos Handelsbanken och fått ner räntan på alla våra tre (3) lån. Det första lånet i januari till 0,54% (rörlig ränta Stibor 3M 1 år). Det andra lånet i maj till 1,1% (bunden ränta 5 år) samt att vi lagt om det tredje lånet från Nordea till Handelsbanken till 0,49% (rörlig ränta Stibor 3M).

ÖVRIGA UPPGIFTER

Inför nästkommande år så planerar vi att aktivt jobba med underhållsarbeten samt se över vissa avtal. Vi kommer fortsätta se över möjligheten till att installera solceller samt om möjligheten finns till att installera laddningsstolpar till elbilar som är avsedda för medlemmar i bostadsrättsföreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 997 114	2 153 238	1 830 421	1 984 978
Resultat efter fin. poster	-13 897	-166 144	-11 385	52 614
Soliditet, %	37	37	36	36
Yttre fond	257 191	284 874	179 474	74 074
Taxeringsvärde	50 980 000	50 597 000	50 597 000	50 597 000
Bostadsyta, kvm	3 140	3 140	3 140	3 140
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	492	534	453	632
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 953	5 052	5 142	5 200
Genomsnittlig skuldränta, %	0,74	0,96	0,76	0,70
Belåningsgrad, %	63,67	64,21	64,62	65,39

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	8 240 400	-	-	8 240 400
Fond, yttre underhåll	284 874	-	-27 683	257 191
Balanserat resultat	882 741	-166 144	27 683	744 280
Årets resultat	-166 144	166 144	-13 897	-13 897
Eget kapital	9 241 871	0	-13 897	9 227 974

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	744 280
Årets resultat	13 897
Totalt	758 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	151 791
Balanseras i ny räkning	606 386
	758 177

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 997 114	2 153 238
Rörelseintäkter		3 502	1 157
Summa rörelseintäkter		2 000 616	2 154 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 424 684	-1 498 579
Övriga externa kostnader	8	-125 141	-248 815
Personalkostnader	9	-71 528	-137 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 580	-281 580
Summa rörelsekostnader		-1 902 933	-2 166 435
RÖRELSERESULTAT		97 683	-12 040
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-111 580	-154 104
Summa finansiella poster		-111 580	-154 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 897	-166 144
ÅRETS RESULTAT		-13 897	-166 144

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	24 425 303	24 706 883
Summa materiella anläggningstillgångar		24 425 303	24 706 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 426 703	24 708 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 393	6 511
Övriga fordringar	13	21 550	16 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	144 458	138 000
Summa kortfristiga fordringar		170 401	161 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		344 868	407 003
Summa kassa och bank		344 868	407 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		515 269	568 489
SUMMA TILLGÅNGAR		24 941 972	25 276 772

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 240 400	8 240 400
Fond för yttre underhåll		257 191	284 874
Summa bundet eget kapital		8 497 591	8 525 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		744 280	882 741
Årets resultat		-13 897	-166 144
Summa fritt eget kapital		730 383	716 597
SUMMA EGET KAPITAL		9 227 974	9 241 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 998 244	7 073 092
Summa långfristiga skulder		6 998 244	7 073 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 554 188	8 790 938
Leverantörsskulder		130 684	56 138
Skatteskulder		3 397	8 524
Övriga kortfristiga skulder		695	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	26 790	106 209
Summa kortfristiga skulder		8 715 754	8 961 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 941 972	25 276 772

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västergården Vallentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	123 000	134 500
Intäktsreduktion	-165 642	-171 096
Årsavgifter, bostäder	1 546 152	1 675 298
Övriga intäkter	119 106	106 193
Övriga årsavgifter	378 000	409 500
Summa	2 000 616	2 154 395

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	17 590	9 419
Övrigt	0	37 494
Summa	17 590	46 913

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	60 193	0
Försäkringsskador	39 189	0
Reparationer	111 649	417 275
Summa	211 031	417 275

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Planerat underhåll 2021	321 603	0
Planerat underhåll 2020	0	281 469
Summa	321 603	281 469

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Vatten	99 213	103 920
Summa	99 213	103 920

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	95 918	86 539
Fastighetsskatt	175 329	173 963
Samfällighet	504 000	378 000
Övrigt	0	10 500
Summa	775 247	649 002

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	0	5 850
Kameral förvaltning	63 824	63 648
Konsultkostnader	7 500	15 000
Revisionsarvoden	34 525	33 525
Övriga förvaltningskostnader	19 292	130 792
Summa	125 141	248 815

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	10 000	10 000
Sociala avgifter	16 229	32 861
Styrelsearvoden	45 299	94 600
Summa	71 528	137 461

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 707	154 103
Skattefria ränteintäkter	-5 127	0
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	111 580	154 104

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 289 884	30 289 884
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 289 884	30 289 884
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 583 001	-5 301 421
Årets avskrivning	-281 580	-281 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 864 581	-5 583 001
Utgående restvärde enligt plan	24 425 303	24 706 883
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 132 404</i>	<i>2 132 404</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 087 000	33 424 000
Taxeringsvärde mark	16 893 000	17 173 000
Summa	50 980 000	50 597 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	4 860	285
Skattekonto	16 690	16 690
Summa	21 550	16 975

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	82 248	79 468
Förvaltning	17 648	15 956
Räntor	0	576
Samfärdighet	42 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 562	42 000
Summa	144 458	138 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	0,59 %	4 852 350	4 995 100
Stadshypotek	2025-04-30	1,10 %	7 073 092	7 147 940
Stadshypotek	2022-09-01	0,54 %	3 626 990	3 720 990
Summa			15 552 432	15 864 030

Varav kortfristig del 8 554 188

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter/hyror	0	13 707
Löner	0	44 301
Sociala avgifter	0	14 000
Utgiftsräntor	11 790	19 201
Summa	26 790	106 209

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 417 395	17 417 395
Summa	17 417 395	17 417 395

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jeanette Stivert Duvliden
Sekreterare

Jens Duvliden
Kassör

Kristoffer Willfors
Ledamot

Robin Jansson Engström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Nexia Revision Stockholm
Anders Lundgren
Auktoriserad revisor