

Årsredovisning för
Brf Västerbacken 3
769625-0385

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerbacken 3, 769625-0385 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-05-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-07-18. Granskad ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014-05-12. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-25.

Föreningen är ansluten till intresse- och serviceorganisationen Bostadsrätterna.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Enköping Galgvreten 2:93 2013-09-17.

Fastigheten består av 1 byggnad med 28 bostadslägenheter.

Föreningen disponerar 11 p-däcksplatser samt 17 markparkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Enköping Galgvreten 2:93

Adress: Västerleden 76 C

Byggår: 2014

Taxeringsvärde: 32 250 000 varav byggnadsvärde 28 000 000 kronor

Total boyta: 2039 m²

Fastighetens areal: 401m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 1 styck

2 rum och kök: 8 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 6 stycken

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i samfällighetsföreningen Västerbacken GA:9, tillsammans med bostadsrättsföreningen Västerbacken 1 och bostadsrättsföreningen Västerbacken 2. Samfälligheten förvaltar bl.a. p-däck, markparkeringsplatser, VA-ledningar från anslutningspunkten till kommunala VA-ledningar, lek- och grönytor, bil- och gångvägar, belysning, sophus med sortering samt förrådsbyggnader. Föreningens andel i samfälligheten är 1/3.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Per-Anders Åsberg

Ledamöter

Mette Edwardsson

Lars Bergström

Bruno Edvinsson

Suppleant

Lennart Andersson

Monica Andersson

Föreningsrevisor

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av två ledamöter i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträttats i den ekonomiska och tekniska förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Ekonomi

Med stöd av fastställd budget för 2024 har årsavgiften 2024 höjts med 28,34 %.

Sammanträden

Förutom konstituerande möte har under verksamhetsåret hållits 7 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 21 juni 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 42 medlemmar. Under året har fyra bostadsrätter överlåtits och en upplåtits i andra hand.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På sätt som under året dessförinnan har föreningen under 2023 påverkats av hög inflation med därav följande ökade kostnader, i synnerhet räntekostnader.

Under året har ett lån omsatts i januari och ett lån i november med avsevärt högre räntor än under den tidigare bindningsperioden.

Detta hade dock förutsetts i budget för 2023.

Den samlade upplåningen uppgick vid årets slut till 15 720 tkr.

Lånen har därmed amorterats med 4 000 tkr, motsvarande 20,3 % från föreningens start.

Budget för 2023 fastställdes 2022-11-22 med inriktningen, att ett 0-resultat skulle kunna uppnås.

Detta har tyvärr inte varit möjligt.

Orsakerna är i huvudsak höjda avgifter till Samfällighetsföreningen p.g.a. ökad snöröjningskostnad samt kostnaderna för Reparationer & Underhåll, som påverkats negativt mot budget p.g.a. fuktläckage som ligger inom föreningens ansvarsområde samt lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll - OVK, som skall utföras vart tredje år.

Budget för 2024 fastställdes 2023-11-21, liksom närmast föregående år med inriktning mot 0-resultat innebärande höjning av årsavgiften med 201 kr till 909 kr per kvadratmeter boyta.

Vid medlemsmöte 2023-12-11 informerades ingående om budgetförsättningarna.

19 medlemmar deltog med stort engagemang, och förståelsen för styrelsens åtgärder var tydlig.

Sammankomsten avslutades med jultallrik och gemyt.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Med ikraftträdande 2024-01-01 har träffats avtal med nya entreprenörer; för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning KUB Bygg och Fastighetsservice AB, för lokalvård och trapphusstädning Better Up AB.

Några underhållsarbeten har inte planerats, och är enligt föreningens underhållsplan ej heller planerade de närmaste åren.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar och övriga intressenter för det sätt, på vilket ni bidragit till utvecklingen av Bostadsrättsföreningen Västerbacken 3.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 659 508	1 544 802	1 445 150	1 556 911
Resultat efter finansiella poster	-73 722	124 065	61 955	116 022
Soliditet, %	69,5	69,2	68,8	68,1
Balansomslutning	53 060 888	53 375 265	53 540 282	54 031 332
Årsavgift per kvm	708	653	599	653
Lån per kvm	7 710	7 896	8 053	8 337
Elkostnad per kvm	45	45	47	47
Värmekostnad per kvm	79	70	78	67
Vattenkostnad per kvm	46	45	44	44
Sparande per kvm	147	241	214	241
Räntekänslighet	10,89%	12,09%	13,45%	12,77%

Eget kapital

	Upplåtelseavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 100 000	857 228	-121 792	124 065
Resultat disp enligt stämmobeslut			124 065	-124 065
Fonddisp.enl årsstämmobeslut		160 475	-160 475	
Årets resultat				-73 722
Belopp vid årets slut	36 100 000	1 017 703	-158 202	-73 722

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-158 202
årets resultat	-73 723
Totalt	-231 925
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	160 475
balanseras i ny räkning	-392 400
Summa	-231 925

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 659 508	1 544 802
Övriga rörelseintäkter		11 360	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 670 868	1 544 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-779 940	-712 782
Övriga externa kostnader		-126 937	-110 528
Personalkostnader	3	-86 790	-70 125
Avskrivningar		-372 545	-367 574
Summa rörelsekostnader		-1 366 212	-1 261 009
Rörelseresultat		304 656	283 793
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 695	207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 073	-159 935
Summa finansiella poster		-378 378	-159 728
Resultat efter finansiella poster		-73 722	124 065
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-73 722	124 065
Skatter			
Årets resultat		-73 722	124 065

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	52 464 396	52 836 941
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 464 396	52 836 941
Summa anläggningstillgångar		52 464 396	52 836 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		49 226	41 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 657	73 367
Summa kortfristiga fordringar		140 883	114 832
Kassa och bank			
Kassa och bank		455 609	423 492
Summa kassa och bank		455 609	423 492
Summa omsättningstillgångar		596 492	538 324
SUMMA TILLGÅNGAR		53 060 888	53 375 265

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 468 000	24 468 000
Upplåtelseavgifter		11 632 000	11 632 000
Fond fastighetsunderhåll		1 017 703	857 228
Summa bundet eget kapital		37 117 703	36 957 228
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-158 202	-121 792
Årets resultat		-73 722	124 065
Summa fritt eget kapital		-231 924	2 273
Summa eget kapital		36 885 779	36 959 501
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	5 500 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	3 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	10 220 000	12 600 000
Förskott från kunder		1 200	1 200
Leverantörsskulder		121 040	98 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	332 869	215 849
Summa kortfristiga skulder		10 675 109	12 915 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 060 888	53 375 265

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-73 722	124 065
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	372 545	367 574
	<u>298 823</u>	<u>491 639</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 823	491 639
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 052	3 249
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	139 346	30 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412 117	525 806
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-74 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 568
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-380 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 000	-320 000
Årets kassaflöde	32 117	131 238
Likvida medel vid årets början	423 492	292 255
Likvida medel vid årets slut	455 609	423 493

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Installationer	5
-Tillbyggnad	10

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om annat anges i not nedan. Fordringar har efter värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter p-plats	102 858	105 900
Hysesintäkter övriga objekt	4 363	4 760
Årsavgifter bostäder	1 443 612	1 331 467
Debitering vatten moms	36 965	26 634
Debitering el moms	71 679	76 070
Öresutjämning	31	-29
Summa	1 659 508	1 544 802

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	52 007	49 848
Serviceavtal	9 912	12 130
Hiss	22 469	20 018
Reparation & Underhåll	47 984	50 412
El	91 674	92 674
Värme	161 225	142 753
Vatten	94 744	92 705
Övriga driftskostnader	7 099	875
Försäkringspremie	33 890	30 137
Andel gemensamhetsanläggning	217 000	181 000
Förvaltningsarvode	41 936	40 230
Summa	779 940	712 782

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	78 750	63 300
Summa	78 750	63 300
Sociala kostnader	8 040	6 825
Summa	86 790	70 125

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 894 568	55 820 000
-Nyanskaffningar		74 568
	<u>55 894 568</u>	<u>55 894 568</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 057 627	-2 690 053
-Årets avskrivning enligt plan	-372 545	-367 574
	<u>-3 430 172</u>	<u>-3 057 627</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 464 396	52 836 941

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea - 503- Omförhandlat 2023 (nytt 485)	2023-01-18	2,95%		600 000
Nordea - 669	2024-11-20	1,19%	3 500 000	3 500 000
Nordea- 955 Omförhandlat 2023 (nytt 485)	2023-01-18	0,98%		6 500 000
Nordea - 993	2026-11-18	4,29%	5 500 000	5 500 000
Nordea -485	2024-01-18	4,53%	6 720 000	
			<u>15 720 000</u>	<u>16 100 000</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			200 000	320 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			10 020 000	12 280 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				0
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen (exkl. amortering)			5 500 000	3 500 000
			<u>15 720 000</u>	<u>16 100 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 720 000	19 720 000
Summa ställda säkerheter	19 720 000	19 720 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	52 550	48 300
Upplupna sociala kostnader	5 365	4 931
Upplupna utgiftsräntor	98 660	22 508
Förutbetalda avgifter	134 052	100 666
Upplupna kostnader	29 938	27 569
Tillgodo medlem	430	0
Beräknat arvode revision	11 875	11 875
	332 870	215 849

Underskrifter

Enköping, datum enligt digital signering

Per-Anders Åsberg
Styrelseordförande

Mette Edwardsson

Lars Bergström

Bruno Edvinsson

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB
Godkänd revisor

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 13 mars 2024



Års Västerbacken 3 2023- Utkast 7.pdf

(104726 byte)
SHA-512: 9b12c568df3bb13a3e17d46ecbfb6d0099007
226057b95b0bd1ad714e25af9c529ab67b05bbda12ad
aed38f7d81cce0ead9aa5e688cc81df544114c6c34267

Underskrifter

2024-03-13 10:04:16 (CET)



Per-Anders Åsberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 10:06:43 (CET)



Mette Edvardsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 13:58:09 (CET)



Lars Bergström, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 14:55:25 (CET)



Bruno Edvinsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-13 16:18:05 (CET)



Clas Olov Pettersson, Skedevi Torpa Revision och ekonomikonsult AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b5263255e7833edd0d523d63b4f0a5dc71825d3390fddec3ee5a4904e18b6df88210ee99e366a1ba20359abcb60f88092fe5c15cee26c33432d693c21beb56f5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.