

Bostadsrättsföreningen Milan i Upplands Väsby

Org.nr: 716421-2321

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Milan i Upplands Väsby, organisationsnummer 716421-2321, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även - efter ansökan - omfatta del av mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Upplands Väsby kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1990
Ekonomisk plan registrerades år 1990
Föreningens stadgar registrerades år 2021

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Björn Randén
Sekreterare	Emelie Cecilia Peters
Kassör	Ann-Sofi Wiman
Suppleant	Peter Johansson
Suppleant	Jan Peter Eric Lemström

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Peter Åsheim
	Allians Revision och Redovisning AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ewa Jonsson och Carlos Hagel med Ewa Jonsson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Städning	Public Clean AB
El	Fortum Markets AB & Eon
Kabel TV	Tele2
Parkeringsövervakning	AIMO Park AB
Ventilation	Energiförädling Europa AB
Tvättstugor	Norr-Väst Hushållsservice AB
Sophämtning	Upplands Väsby Kommun
Värmepumpar	Kylgruppen AB / KG Karlssons rör
Snöröjning	Renew Service AB
Markskötsel	Renew Service AB
Vatten	Upplands Väsby kommun
Brandsäkerhetskontroll	Brandexperten

Information om fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt Fastigheten, Grimsta 217:1 i Upplands Väsby. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokal, uppfördes 1991. Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-15 hos Bolagsverket. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 144 kvm. Taxeringsvärdet är 56 000 tkr varav byggnadsvärdet är 41 000 tkr och markvärdet 15 000 tkr.
Fastighetsbeteckning: Grimsta 217:1

Föreningen är en s.k. privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229 och de därefter av Regeringen fastställda ändringar i lagen) och utgör i enlighet med detta en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsadresser

Svedjevägen 1-5

Svedjevägen 9-27

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal med bastu vid Svedjevägen 27.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1991

Totalyta (m²): 4 334

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	3
2 rok	15
3 rok	24
4 rok	12
Summa	54

Garage och P-platser

Antal platser

27

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-11-07

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Studie av en energieffektivare ventilation	2024-
Smartare belysning	2024-2026
Underhåll yttre ytor	2024-2026
OVK besiktning (slutförd Q1 2024)	2023
Upphandlat underhållsplan för föreningen	2023
Åtgärd vattenskada taket hus 25	2023
Samtliga vitvaror utbyta i tvättstuga hus 25	2023
Soprum ordnades för obligatorisk matavfallsinsamling	2023
Målning av husen 3-5-9-11-15	2022
Målning av trapphusen i hus 3 och 17	2021
Stamspolning i samtliga hus	2021
Trapphusbelysning i hus 3, 17 och 21	2021
Målning av husen 13, 17 och 19	2021
OVK slutförd	2020
Målning av fasader hus 1, 21-25	2020
Varje lägenhet fick en brandvarnare i december	2020
Installering av fiber till samtliga lägenheter och lokalen	2020
Modifiering, service och justering av fläktar	2020
Renovering av föreningslokalen	2018-2019
Målning av garagelängor påbörjades	2017
Byte av garageportar	2017-2018
Nya fläktar till tvättstugorna	2017
Kodlås till entrédörrar	2017
Ny informationstavla	2016
Byte av bastuaggregat	2016
Byte av ventilationssystem	2014-2016
Installation av bergvärme	2007-2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Överlåtelse

Av föreningens 54 bostadslägenheter har 3 överlåtits under året. Överlåtelse- pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt gällande regler och betalas av köpare/låntagare/uthyrare.

Medlemsinformation

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera för förvaltning och underhåll av föreningens fastigheter, fastställa 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 beräkningarna. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet – "Förändring likvida medel".

Årsavgiften kan behöva justeras uppåt, beroende på vad som händer med utvecklingen av el-pris samt pålagor / avgifter beslutade av Riksdag/Regering, myndigheter och kommun.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen.

66 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

3

bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

67 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	4 048	4 019	4 092	4 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	641	- 1 742	- 863	- 1 531
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	18	17	22	22
Räntekänslighet	11	11		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	97		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	912	912		
Skuldsättning / kvm totalyta	10 391	10 474		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 391	10 474		
Energikostnad / kvm	251	214		
Sparande / kvm	322	-211		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 687 985	5 178 662	- 5 805 915	- 1 742 425	9 318 307
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		-2 022 555	2 022 555		0
Balanseras i ny räkning			- 1 742 425	1 742 425	0
Årets resultat				641 496	641 496
Belopp vid årets utgång	11 687 985	3 156 107	- 5 525 785	641 496	9 959 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 525 785
Årets resultat	641 496
Totalt	- 4 884 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	223 788
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 5 108 077
Totalt	- 4 884 289

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 048 137	4 019 432
Övriga rörelseintäkter		183 340	61 086
Summa Rörelseintäkter		4 231 477	4 080 518
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 169 535	-4 468 363
Administration och förvaltning	4	-303 511	-192 684
Personalkostnader	5	-112 226	-131 993
Avskrivningar		-753 387	-827 113
Summa Rörelsekostnader		-3 338 659	-5 620 153
RÖLSERESULTAT		892 818	-1 539 635
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 362	-202 903
Summa Finansiella poster		-251 322	-202 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		641 496	-1 742 425
RESULTAT FÖRE SKATT		641 496	-1 742 425
ÅRETS RESULTAT		641 496	-1 742 425

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	53 563 070	54 316 457
Summa materiella anläggningstillgångar		53 563 070	54 316 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 563 070	54 316 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 623 617	42 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 068	53 249
Kundfordringar		708 694	0
Summa kortfristiga fordringar		2 417 379	95 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		543 952	782 615
Summa kassa och bank		543 952	782 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 961 330	878 130
SUMMA TILLGÅNGAR		56 524 401	55 194 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		11 687 985	11 687 985
Fond för yttre underhåll		3 156 107	5 178 662
Summa bundet eget kapital		14 844 092	16 866 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 525 785	-5 805 915
Årets resultat		641 496	-1 742 425
Summa fritt eget kapital		-4 884 289	-7 548 340
SUMMA EGET KAPITAL		9 959 803	9 318 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	44 673 370	44 812 870
Summa långfristiga skulder		44 673 370	44 812 870
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		44 673 370	44 812 870
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	580 500
Förskott från kunder		11 361	11 361
Leverantörsskulder		159 106	260 345
Skatteskulder		27 862	7 815
Övriga skulder		0	13 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 332 899	189 524
Summa kortfristiga skulder		1 891 228	1 063 410
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 891 228	1 063 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 524 401	55 194 587

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		892 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		753 387
Summa		1 646 205
Erhållen ränta		40
Erlagd ränta		-251 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 394 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-802 866
Ökning av rörelseskulder		1 048 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 640 335
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 000
Årets kassaflöde		1 280 335
Likvida medel vid årets början		782 615
Likvida medel vid årets slut		2 062 949

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	83
Fastighetsförbättringar	22
Tvättstuga	20
värmepump	20
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Garage och p-platser

Övriga hyresintäkter

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	3 935 475	3 950 604
Garage och p-platser	90 800	68 828
Övriga hyresintäkter	12 200	0
	103 000	68 828
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 089	0
Övriga intäkter	2 573	0
	9 662	0
Totalt nettoomsättning	4 048 137	4 019 432

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	898 921	739 502
Vatten och avlopp	187 783	189 581
Sophämtning	89 093	155 299

1 175 797	1 084 382
------------------	------------------

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	161 352	168 167
Trädgårdsskötsel	0	126 383
Snöröjning/sandning	141 795	115 364
Övriga köpta tjänster	0	70 031

303 147	479 945
----------------	----------------

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	67 570	52 115
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	25 965	82 693
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 766	82 026

143 731	164 719
----------------	----------------

Reparationer

Reparationer	479 290	514 647
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	0	2 172 555
-----------	---	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

2 169 535	4 468 363
------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	6 200	0
--------------------------------	-------	---

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	46 121	100 652
Extra ekonomisk förvaltning	4 976	0

51 097	100 652
---------------	----------------

Revision

Revisionsarvode	42 219	37 500
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	186	0
-----------------------------	-----	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	25 986	0
Konsultarvode	94 813	2 658
Bankkostnader	2 640	0
Hyra lokal	1 400	0
Övriga kostnader	78 970	51 874

203 809	54 532
----------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

303 511	192 684
----------------	----------------

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	75 000	100 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	14 400	0
Sociala kostnader	22 826	31 993
	37 226	31 993
Totalt personalkostnader	112 226	131 993

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	64 724 379	64 724 379
Utgående anskaffningsvärden	64 724 379	64 724 379
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 13 242 923	- 12 415 810
Årets avskrivningar	- 753 387	- 827 113
Utgående avskrivningar	-13 996 310	-13 242 923
Utgående redovisat värde	50 728 069	51 481 456
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	53 641 000	53 641 000
Taxeringsvärde mark	20 955 000	20 955 000
	74 596 000	74 596 000

Not 7. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	55 727 000	55 727 000
Summa:	55 727 000	55 727 000

Not 8. Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	104 619	35 649
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 617
Klientmedelskonto ABRF	1 518 998	0
Summa	1 623 617	42 266

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 801	24-01-10	0,48 %	29 507 513	29 507 513
SBAB 607	24-07-17	0,57 %	14 955 357	15 305 357
SBAB 103	24-04-29	4,79 %	570 500	580 500
Summa skulder till kreditinstitut			45 033 370	45 393 370
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-45 033 370	-940 500
			0	44 452 870

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Björn Randén

Emelie Cecilia Peters

Ann-Sofi Wiman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Allians Revision och Redovisning AB

Peter Åsheim



Document history

COMPLETED BY ALL:
01.06.2024 10:09

SENT BY OWNER:
Gabi Balji · 31.05.2024 08:55

DOCUMENT ID:
B1Qk_EgvER

ENVELOPE ID:
HkMy_EgPVA-B1Qk_EgvER

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Milan i Upplands Väsby.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Björn Christian Randén ordforande@brfmilan.se	Signed Authenticated	31.05.2024 16:35 31.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/01) IP: 185.154.230.213
EMELIE PETERS emelie.peters@zeppelin.com	Signed Authenticated	31.05.2024 19:18 31.05.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/29) IP: 185.154.230.213
ANN-SOFI WIMAN wimanbrfmilan@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 21:35 31.05.2024 21:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/11) IP: 91.128.134.97
PETER ÅSHEIM peter.asheim@re-allians.se	Signed Authenticated	01.06.2024 10:09 01.06.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/28) IP: 4.223.172.82

* 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