

Årsredovisning för

Brf Boklok Esplanaden i Upplands Väsby

769632-6672

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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 bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Vid årets utgång var medlemsantalet 81 stycken fördelade på 60 stycken lägenheter.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Damir Knezovic
Sekreterare	Julia Hamberg
Kassör	Michael Schmidt

Suppleant

Göran Hedman
David Jackson

Revisor

Boel Hansson
Grant Thornton Sweden AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 15 stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2022-05-19.

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: 112 800 000 kr varav byggnadsvärde 92 000 000 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

Inga väsentliga händelser under året.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	133 250 000	371 250	-1 251 921	-311 657
Resultatdisp. enligt stämmobeslut		123 750	-435 407	311 657
Årets resultat				-714 649
Vid årets slut	133 250 000	495 000	-1 687 328	-714 649

Flerårsöversikt

	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 427 103	3 454 174	3 398 607
Resultat efter finansiella poster	-714 649	-311 657	-523 008
Soliditet, %	69,2	69,2	69
Balansomslutning	189 761 903	190 868 851	191 966 369

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	687	690	690
Lån	13 940	14 080	14 243

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-1 687 328
årets resultat	-714 648
Totalt	-2 401 976

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	123 750
balanseras i ny räkning	-2 525 726
Summa	-2 401 976

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 427 103	3 454 174
Övriga rörelseintäkter		-	46 080
Summa rörelseintäkter		3 427 103	3 500 254
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 736 727	-1 363 180
Personalkostnader	4	-57 018	-57 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 531 654	-1 531 654
Summa rörelsekostnader		-3 325 399	-2 951 852
Rörelseresultat		101 704	548 402
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 353	-860 059
Summa finansiella poster		-816 353	-860 059
Resultat efter finansiella poster		-714 649	-311 657
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-714 649	-311 657
Skatter			
Årets resultat		-714 649	-311 657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	185 983 462	187 515 116
Summa materiella anläggningstillgångar		185 983 462	187 515 116
Summa anläggningstillgångar		185 983 462	187 515 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		157 474	-
Övriga fordringar		26 187	18 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 927	113 611
Summa kortfristiga fordringar		287 588	132 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 490 853	3 221 538
Summa kassa och bank		3 490 853	3 221 538
Summa omsättningstillgångar		3 778 441	3 353 735
SUMMA TILLGÅNGAR		189 761 903	190 868 851

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		133 250 000	133 250 000
Fond fastighetsunderhåll		495 000	371 250
Summa bundet eget kapital		133 745 000	133 621 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 687 328	-1 251 921
Årets resultat		-714 649	-311 657
Summa fritt eget kapital		-2 401 977	-1 563 578
Summa eget kapital		131 343 023	132 057 672
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	37 275 000	39 253 424
Summa långfristiga skulder		37 275 000	39 253 424
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	20 228 424	18 825 144
Leverantörsskulder		238 069	127 905
Övriga skulder		-	52 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		677 387	551 983
Summa kortfristiga skulder		21 143 880	19 557 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 761 903	190 868 851

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>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Månadsavgifter	2 834 633	2 846 025
Garagehyror	130 675	130 475
Bilplatshyror med el	89 543	89 133
Övrig elintäkt/solelproduktion	2 012	32 331
Hysesförlust garage	-	-1 234
Hysesförlust bilplats med el	-	-20
Eldebitering moms	247 653	211 753
Vattendebitering moms	120 484	145 708
Värme	2 105	
Öresavrundning	-2	3
	3 427 103	3 454 174

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	712 296	520 337
Vatten och avlopp	136 170	138 669
Renhållning, sophantering	90 579	91 140
Snöröjning	64 736	60 336
Fastighetsskötsel inhyrd		-
Trappstädning inhyrd	81 608	99 067
Reparation och underhåll	91 094	11 421
Övriga driftskostnader	27 808	33 133
Hisskostnader	29 324	35 094
Fastighetsförsäkringar	69 970	68 443
Serviceavtal	31 734	21 655
Bredband, Tv & telefoni	175 922	171 413
Förbrukningsinventarier		13 599
Förbrukningsmaterial	5 898	
Fortnox ekonomiprogram	6 192	
Planerat underhåll	94 757	-
Övriga föreningskostnader	32 534	17 779
Administrationskostnader	66 829	62 393
Extern revisionskostnad	4 541	14 344
Bankkostnader	6 240	4 358
Övriga främmande tjänster	6 146	-
Övriga externa kostnader	2 349	
Summa	1 736 727	1 363 181

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala kostnader	12 018	12 018
	57 018	57 018

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	192 374 846	192 374 846
	192 374 846	192 374 846
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 859 730	-3 328 076
-Årets avskrivning enligt plan	-1 531 654	-1 531 654
	-6 391 384	-4 859 730
Redovisat värde vid årets slut	185 983 462	187 515 116
Bokfört värde byggnader	146 783 462	148 315 116
Bokfört värde mark	39 200 000	39 200 000
	185 983 462	187 515 116

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank hypotek 432	2022-10-25	1,13%	-	18 625 000
Swedbankhypotek 481	2024-11-25	0,77%	19 625 000	19 725 000
Swedbank hypotek 507	2023-11-24	1,84%	19 628 424	19 728 568
Swedbank hypotek 432	2025-09-25	3,987%	18 250 000	
			57 503 424	58 078 568
Varav kortfristig del 1 år			-600 000	-200 144
Varav omförhandlas inom 1 år			-19 628 424	-18 625 000
Kvarstående långfristig del			37 275 000	39 253 424
Summa skulder långfristig del 2 - 5 år från balansdagen, kommer att omförhandlas under närmsta åren			-37 275 000	-39 253 424
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

P.g.a. av omläggning av ett lån så höjer föreningen avgiften med 22% from 2023-01-01.

Föreningen har avslutat med Fastighetsförvaltning Graden då de har misskött sitt åtagande för föreningen.

Underskrifter

Upplands Väsby den

Damir Knezovic
Styrelseordförande

Julia Hamberg

Michael Schmidt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 12:51

SENT BY OWNER:

Felicia Sonesson · 25.04.2023 16:06

DOCUMENT ID:

HyeEYCUHQ3

ENVELOPE ID:

ryVF0UHXh-HyeEYCUHQ3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Esplanaden.pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAMIR KNEZOVIC damkne@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2023 16:20 25.04.2023 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/15) IP: 213.64.69.5
2. JULIA HAMBERG julia.hamberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2023 17:24 25.04.2023 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/12) IP: 185.154.228.14
3. DAVID JACKSON david.allan.jackson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2023 10:24 26.04.2023 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/07) IP: 213.66.33.175
4. BOEL HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	27.04.2023 12:51 27.04.2023 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) 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