

Årsredovisning för
Brf Västerbacken 2
769623-4520

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 2, 769623-4520 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen har upprättats i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-06-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-08-03, föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-12-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-07-12.

Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Enköping.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 26 juni 2023.

Styrelseordförande

Fredrik Backlund

Ordinarie ledamöter

Petri Laitala
Håkan Lindblad

Suppleanter

Mattias Frid
Marcus Liberg
Chatarina Sigge

Revisor

Clas Pettersson, Torpa Revision & Redovisning

Firmateckning

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

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetservice AB.

Årsavgifter

Avgiftshöjning planerad med 5% från och med 1:a juli 2023.

Sammanträden

Under bokföringsåret har sex stycken protokollförda styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Överlåtelse

Under året har en överlåtelse skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets utgång: 38 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Folksam.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Enköping Galgvreten 2:92 2012-08-22. Fastigheten består av en byggnad med 28 lägenheter. Bostadsrättsföreningen disponerar 20 stycken p-däckplatser

samt 8 stycken markparkeringsplatser, dvs 28 stycken p-platser. Total BOA 2039 kvm.
Totalentreprenadsavtal tecknades med Peab Bostad AB 2012-08-30.

Samfällighetsföreningen

Från fastigheten Galgvreten 2:60 avstyckades tre fastigheter för tre olika bostadsrättsföreningar. (Brf Västerbacken, Brf Västerbacken 2 och Brf Västerbacken 3). De tre fastigheterna ingår i Samfällighetsföreningen Västerbacken med del i gemensamhetsanläggning GA:9 för förvaltning av p-däck/parkeringsplatser, markparkeringsplatser, VA-ledningar från anslutningspunkt till kommunala VA-ledningar, lek- och grönytor, bil- och gångvägar, sophus med sortering samt förrådsbyggnader. Bostadsrättsföreningens andel är 1/3.

Fastighetsbeteckning: Galgvreten 2:92

Adress: Västerleden 76 B

Byggår: 2013

Taxeringsvärde: 23 900 000 varav byggnadsvärde 20 400 000 kronor

Total boyta: 2 039 m²

Fastighetens areal: 402m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 1 stycken

2 rum och kök: 8 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 6 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bytt uppkoppling på nödtelefonen i hissen, från 3G till nyare typ av uppkoppling.

I september så byttes en fläkt i vårt ventilationssystem då den gamla gick sönder.

Slutet på årets stora arbete har varit att byta fastighetsförvaltare från FF-Fastigheter till KUB Fastighetsservice.

Detta är ett lokalt företag som drivs av en före detta anställd på FF.

FF-Fastigheter flaggade vid förra årsskiftet att man inte ville förlänga vårt avtal för fastighetsförvaltning.

Detta gäller alla tre Brf på Västerbacken samt även samfälligheten som sköter om alla gemensamma ytor.

Eftersom vår gamla förvaltare även skötte städning så behövde vi även upphandla den av en ny aktör.

Valet föll på Better UP, alla tre föreningar har valt samma städfirma.

I december så gjordes också en OVK, obligatorisk ventilationskontroll som måste göras med vissa intervaller.

Den gick i stort bra men vi fick på oss att rengöra ventilationstrummor och det jobbet skall göras i januari 2024.

Ett byte av den porttelefon med nummerpanel som sitter i vår entré gjordes också i slutet på året.

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 535 254	1 513 252	1 522 674	1 524 028
Resultat efter finansiella poster	-242 500	-79 910	172 755	158 028
Soliditet, %	69,4	69,5	69,2	68,9
Balansomslutning	51 352 232	51 659 081	51 988 791	51 936 242
Årsavgift per kvm	664	648	648	648
Lån per kvm	7 460	7 521	7 705	7 766
Elkostnad per kvm	68	44	45	49
Värmekostnad per kvm	89	65	72	67
Vattenkostnad per kvm	34	53	38	37
Sparande per kvm	56	136	136	252
Räntekänslighet	11,23%	11,61%	11,89%	11,98%

Upplysning av årets resultat

Året i stort har präglats av ökade kostnader för el och fjärrvärme, i samband med det och kombinerat med kostnader för avskrivning så gör föreningen ett minusresultat för året.

Styrelsen övervakar läget och eftersom kassaflödet fortsatt är positivt genomförs inga åtgärder för närvarande.

Eget kapital

	Upplåtelseavg/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 300 000	886 581	-216 667	-79 910
Resultat disp enligt stämmobeslut			-79 910	79 910
Fonddispoenl årsstämmobeslut		160 475	-160 475	
Årets resultat				-242 500
Belopp vid årets slut	35 300 000	1 047 056	-457 052	-242 500

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-457 052
Årets resultat	-242 500
Totalt	-699 552
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	160 475
Balanseras i ny räkning	-860 027
Summa	-699 552

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	1 535 254	1 513 252
Övriga rörelseintäkter		0	10 330
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 535 254	1 523 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-836 493	-789 532
Övriga externa kostnader		-153 419	-152 475
Personalkostnader	3	-64 395	-62 555
Avskrivningar		-356 664	-356 664
Summa rörelsekostnader		-1 410 971	-1 361 226
Rörelseresultat		124 283	162 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		745	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 528	-242 271
Summa finansiella poster		-366 783	-242 266
Resultat efter finansiella poster		-242 500	-79 910
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-242 500	-79 910
Skatter			
Årets resultat		-242 500	-79 910

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	49 883 339	50 240 003
Summa materiella anläggningstillgångar		49 883 339	50 240 003
Summa anläggningstillgångar		49 883 339	50 240 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	20 701
Övriga fordringar		117 585	34 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 626	28 668
Summa kortfristiga fordringar		206 211	83 772
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 262 682	1 335 306
Summa kassa och bank		1 262 682	1 335 306
Summa omsättningstillgångar		1 468 893	1 419 078
SUMMA TILLGÅNGAR		51 352 232	51 659 081

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		22 429 000	22 429 000
Upplåtelseavgifter		12 871 000	12 871 000
Fond yttre underhåll		1 047 056	886 581
Summa bundet eget kapital		36 347 056	36 186 581
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-457 052	-216 667
Årets resultat		-242 500	-79 910
Summa fritt eget kapital		-699 552	-296 577
Summa eget kapital		35 647 504	35 890 004
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	9 390 000	14 835 000
Summa långfristiga skulder		9 390 000	14 835 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 820 000	500 000
Leverantörsskulder		253 944	174 831
Övriga skulder		0	-5 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	240 784	264 756
Summa kortfristiga skulder		6 314 728	934 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 352 232	51 659 081

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	-242 500	-79 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	356 664	356 664
	<u>114 164</u>	<u>276 754</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 164	276 754
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-122 440	18 535
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60 652	125 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 376	420 488
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-125 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 000	-375 000
Årets kassaflöde	-72 624	45 488
Likvida medel vid årets början	1 335 306	1 289 818
Likvida medel vid årets slut	1 262 682	1 335 306

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

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 balansslutningen

Övrigt

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

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter p-plats	108 200	110 400
Årsavgifter bostäder	1 354 302	1 321 272
Vatten (moms)	24 833	29 272
El (moms)	47 894	52 293
Öresutjämning	25	15
Summa	1 535 254	1 513 252

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	57 512	53 894
Serviceavtal	11 151	9 912
Hiss	58 594	24 201
Reparation & Underhåll	127 534	130 366
El	138 907	89 120
Värme	180 614	132 354
Vatten	69 940	107 202
Övriga driftskostnader		269
Försäkringspremie	19 241	17 214
Andel gemensamhetsanläggning	173 000	225 000
Summa	836 493	789 532

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	49 000	47 600
Summa	49 000	47 600
Sociala kostnader	15 395	14 955
Summa	64 395	62 555

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 450 000	53 450 000
	<u>53 450 000</u>	<u>53 450 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 209 997	-2 853 333
-Årets avskrivning enligt plan	-356 664	-356 664
	<u>-3 566 661</u>	<u>-3 209 997</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 883 339	50 240 003
Bokfört värde byggnad	39 233 339	39 590 003
Bokfört värde mark	10 650 000	10 650 000
	<u>49 883 339</u>	<u>50 240 003</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek 848	2024-09-18	0,95%	5 445 000	5 445 000
Nordea Hypotek 856	2027-09-15	1,35%	4 945 000	4 945 000
Nordea Hypotek 245	2024-09-23	4,67%	375 000	500 000
Nordea Hypotek 739	2029-09-19	4,43%	4 445 000	4 445 000
			<u>15 210 000</u>	<u>15 335 000</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			100 000	100 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			5 720 000	400 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				400 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			9 390 000	14 435 000
			<u>15 210 000</u>	<u>15 335 000</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	18 150 000	18 150 000
Summa ställda säkerheter	18 150 000	18 150 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden		47 600
Upplupna sociala avgifter		14 956
Upplupna utgiftsräntor	90 172	60 278
Förutbetalda avgifter	91 962	93 664
Kundinbetalningar på väg	475	7 416
Upplupna kostnader	46 300	28 967
Beräknat arvode revision	11 875	11 875
	240 784	264 756

Underskrifter

Enköping, datum enligt digital signatur

Fredrik Backlund
Styrelseordförande

Petri Laitala

Håkan Lindblad

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signatur)

Clas Pettersson, Torpa Revision & Redovisning

Följande handlingar har undertecknats den 12 april 2024



Års 2023 V-backen 2- Utkast 3.pdf
(103351 byte)
SHA-512: 39aba5750e5f11913ca59f7a7b0c27d8e9028
313cd1db822bc717df096cc4f63555511d08b3ac509b72
aa06450910eb28513ab598502265c21690516b2513dac

Underskrifter

2024-04-11 19:22:46 (CET)



Fredrik Backlund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-11 21:11:36 (CET)



Petri Laitala, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-12 05:52:29 (CET)



Björn Håkan Lindblad, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-12 07:55:06 (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:
3cb632d0df128b04e4e247fd215ff566e6de9fb21ac49c78d35c69c95129f644e8402ee1d8951ad7a2e8770007e59bfb4c87f2a08fb6a68ec2ca05d8c624f157



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.