



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr med säte i Upplands Väsby org.nr. 769629-4953 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 19:5	2016-12-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	garageplatser	0
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3552
3	lokaler (uthyrda till 3 externa hyresgäster)	450
Totalt 88 objekt		4002

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 6 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Utöver detta har föreningen även följande gemensamhetsutrymmen:

Gym och Spa
Cykelrum
Hobbyrum
Takterass
Uteplats våning 2
Soprum

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Marie Birgi Johansson Sahlin	Ordförande	2019-01-03	2022-05-11
Afrim Shehi	Ordförande	2022-05-11	
Hans Lennart Svensson	Ledamot	2018-05-21	
Susanna Nilsson	Ledamot	2018-05-21	
Izia Aho	Ledamot	2019-06-04	
Eva-Lotta Svensson	Suppleant	2018-05-21	2022-05-11
Michelle Ego	Suppleant	2022-05-11	
Khazan Dilan	Suppleant	2022-05-11	2022-07-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter väljs för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Lennart Svensson, Ann-Marie Birgi Johansson Sahlin, Afrim Shehi.

Firman tecknas enligt ovan av 2 i förening.

Revisor har varit: Christian Dahlström hos Finnhammars Revisionsbyrå AB, utsedd av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Ann-Marie Johansson Sahlin (sammanställande) och Lena Dahlkar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 16 medlemmar varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsens uppdrag är att skapa trivsel och trygghet för föreningens medlemmar inom ramen för en långsiktig stark ekonomi. Ytterst handlar det om att skapa värdetillväxt vad gäller medlemmarnas lägenheter.

Föreningen gick in i året med en stark ekonomi. Kassan var på 7 miljoner och räntorna på ca. 0,5%. Kassaflödet var på ca. en miljon kronor årligen. Styrelsen bedömde dock att kostnadsläget vad gäller skötseln var för högt. Därför sades de tre avtal som föreningen hade med HSB upp för omförhandling eller avslut. Under året beslutades att enbart avtalet angående ekonomisk förvaltning skall bibehållas. En förväntad inbesparing på ca. 200 tkr. Under året tecknades ett nytt avtal med Driftia avseende fastighetsskötsel

Under våren byttes vårt passersystem ut och ett nytt nyckelfritt system infördes. I samband med detta byttes även vår entré dörr ut. Dörren klarade inte påfrestningen av väder och vind och möjligheten/behovet att använda nyckel vid passage. I dag är dörren helt automatisk. I samband med att föreningen bytte passersystem infördes även ett nytt bokningssystem för gym och bastu.

Året har starkt präglats av den omfattande räntehöjning som pågår. Per den sista december 2022 har två av föreningens lån en ränta på 2,76% och ett av lånen en ränta på 0,4%. Föreningen beslutade att amortera ett av lånen med tre miljoner kronor i början av september i samband med omsättning av två av lånen. Styrelsen beslutade även att höja avgifterna med 3,9% vid årsskiftet. Det är styrelsens ambition att amortera våra lån med 500 tkr per år, det är dock inte nödvändigt eftersom lånen är amorteringsfria.

Våra hissar har inte fungerat tillfredställande genom åren. Föreningen för en dialog med Brabo och Kone om ett utbyte av hissarna. Vi räknar med att denna förhandling skall vara avklarad till årsstämman 10:e maj.

De stora utmaningarna inför 2023 är höjningarna av ränta, el och fjärrvärme där framtida räntehöjningar är den största utmaningen. Styrelsen är därför mycket försiktig med utgifter och investeringar under året. Utbytet av hissarna kräver en långsiktig finansiering från Brabo och Kone.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021*	2020*	2019*18 mån	2018*
Sparande, kr/kvm	213	231	248	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 541	14 975	14 975	14 975	14 975
Räntekänslighet, %	21	23	23	0	0
Energikostnad, kr/kvm	123	107	85	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	555	537	450	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	666	657	647	637	628
Totala intäkter, kr/kvm	886	865	812	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 531	3 484	3 272	4 918	3 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	-962	-796	-681	-921	-614
Soliditet, %	70	69	69	69	69

2019 är 18 månader dvs från 2018-07-01 - 2019-12-31. Omsättning och resultat måste korrigeras (dividera med 1,5) för att det ska vara jämförbart. Skuldsättningen har tidigare angets per m2 boyta, föreningen har lokaler som är uthyrda till kommersiella företag. Det är rimligt att ha med dom m2 när man beräknar skuldsättning per m2. 2018 avser 2017-07-01 - 2018-06-30.

Skuldsättning per m2 var 13 291 kr hela perioden 2018 - 2021 om man räknar in de kommersiella ytorna.

Det saknas en del uppgifter för 2018 och 2019, dom är markerade med en nolla, "0".

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	122 680 000	0	0	122 680 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	865 000	0	0	865 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	123 545 000	0	0	123 545 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 899 071	-796 492	0	-3 695 563
Årets resultat, kr	-796 492	796 492	-961 753	-961 753
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 695 563	0	-961 753	-4 657 316
S:a eget kapital, kr	119 849 437	0	-961 753	118 887 684

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det stämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 695 563
Årets resultat, kr	-961 753
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 657 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 657 316

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 531 182	3 483 710
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 095 080	-1 807 994
Övriga externa kostnader	Not 3	-117 744	-284 365
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-203 265	-188 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 628 790</u>	<u>-1 628 790</u>
Summa rörelsekostnader		-4 044 878	-3 909 795
Rörelseresultat		-513 697	-426 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 225	16 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-472 281</u>	<u>-386 779</u>
Summa finansiella poster		-448 057	-370 407
Årets resultat		-961 753	-796 492

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	165 368 212	166 972 332
Inventarier och maskiner	Not 8	33 589	58 259
		<u>165 401 801</u>	<u>167 030 591</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>165 401 801</u>	<u>167 030 591</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 707	11 364
Övriga fordringar	Not 9	2 661 352	1 862 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	64 986	115 764
		<u>2 729 045</u>	<u>1 989 298</u>
Kassa och bank	Not 11	2 049 054	5 030 542
Summa omsättningstillgångar		<u>4 778 100</u>	<u>7 019 840</u>
Summa tillgångar		<u>170 179 901</u>	<u>174 050 431</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	123 545 000	123 545 000
	<u>123 545 000</u>	<u>123 545 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 695 563	-2 899 071
Årets resultat	-961 753	-796 492
	<u>-4 657 316</u>	<u>-3 695 563</u>
Summa eget kapital	<u>118 887 684</u>	<u>119 849 437</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 17 730 000	17 730 000
	<u>17 730 000</u>	<u>17 730 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 32 460 000	35 460 000
Leverantörsskulder	86 854	223 132
Skatteskulder	100 650	97 320
Övriga skulder	Not 14 150 308	140 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 764 405	549 641
	<u>33 562 217</u>	<u>36 470 994</u>
Summa skulder	<u>51 292 217</u>	<u>54 200 994</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>170 179 901</u>	<u>174 050 431</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-961 753	-796 492
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 628 790	1 628 790
Kassaflöde från löpande verksamhet	667 037	832 298
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	98 155	2 113
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 223	9 860
Kassaflöde från löpande verksamhet	856 415	844 270
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	0
Årets kassaflöde	-2 143 585	844 270
Likvida medel vid årets början	6 848 932	6 004 662
Likvida medel vid årets slut	4 705 347	6 848 932

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,0% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 365 343	2 332 416
Individuell mätning vatten	9 809	39 346
Hyror	1 031 544	969 942
Bredband	119 307	119 400
Övriga intäkter	17 463	22 606
Bruttoomsättning	<u>3 543 466</u>	<u>3 483 710</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 284	0
	3 531 182	3 483 710
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	303 561	329 943
Reparationer	293 799	112 716
El	211 899	151 676
Uppvärmning	229 768	245 552
Vatten	61 281	71 694
Sophämtning	145 903	155 151
Fastighetsförsäkring	48 284	30 223
Kabel-TV och bredband	47 008	60 883
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	51 990	48 660
Förvaltningsarvoden	155 318	154 427
Övriga driftkostnader	17 347	22 060
Planerat underhåll	184 875	90 625
Hyra av garage	344 047	334 385
	<u>2 095 080</u>	<u>1 807 994</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	8 729	10 670
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 736	12 749
Administrationskostnader	73 861	46 222
Extern revision	31 250	27 809
Konsultkostnader	2 168	186 915
	<u>117 744</u>	<u>284 365</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	170 000	150 000
Sociala avgifter	33 265	38 646
	<u>203 265</u>	<u>188 646</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 267	1 266
Ränteintäkter skattekonto	18 512	0
Övriga ränteintäkter	4 446	15 106
	<u>24 225</u>	<u>16 372</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	471 306	386 660
Övriga räntekostnader	975	119
	<u>472 281</u>	<u>386 779</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	160 411 992	160 411 992
Ingående anskaffningsvärde mark	15 383 000	15 383 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 794 992	175 794 992
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 822 660	-7 218 540
Årets avskrivningar	-1 604 120	-1 604 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 426 780	-8 822 660
Utgående redovisat värde	165 368 212	166 972 332
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	75 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 262 000	3 870 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	937 000	996 000
Summa taxeringsvärde	95 999 000	73 266 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	123 353	123 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 353	123 353
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-65 094	-40 424
Årets avskrivningar	-24 670	-24 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 764	-65 094
Bokfört värde	33 589	58 259
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 059	43 780
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 656 293	1 818 390
	2 661 352	1 862 170
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	60 828	115 764
Upplupna intäkter	4 159	0
	64 986	115 764
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	2 049 054	5 030 542
	2 049 054	5 030 542

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	SBAB	30303814	2,76%	2023-08-09	14 730 000	0
	SBAB	30303873	2,76%	2023-08-09	17 730 000	0
	SBAB	32384714	0,40%	2024-07-17	17 730 000	0
					50 190 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 190 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 730 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				53 190 000	53 190 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				32 460 000	35 460 000
					32 460 000	35 460 000
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				150 308	140 901
	Inre fond				0	0
					150 308	140 901
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				473 585	223 254
	Övriga upplupna kostnader				290 820	326 387
					764 405	549 641

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Afrim Shehi

.....
Hans Lennart Svensson

.....
Izla Aho

.....
Susanna Nilsson

.....
.....
.....
.....
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Christian Dahlström

Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB