



Årsredovisning 2023

BRF PARKVÄGEN

UPPLANDS VÄSBY

Årsredovisning

Brf. Parkvägen

K2

Styrelsen får härmed ange årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens 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 dessa beräkningar. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande planerat underhåll kommer finansieras med egna bankmedel. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserverat 2023 till det planerade underhållet.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer höjas med 10% det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningen ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-21. Föreningen nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-24 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har äganderätt av tillhörande mark på fastigheten.

Styrelsen

Patrick Bolin	Ordförande	
Ingemar Carlsson from 13 juni	Sekreterare	Sebastian Edenberg 1 jan-13 juni
Ulrika Jonsson	Kassör	
Johan Beronius from 13 juni	Ledamot	Lars Karlsson 1 jan-13 juni
Anders Öberg	Ledamot	
Hans Bolin	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Patrick Bolin, Ulrika Jonsson, Anders Öberg och Hans Bolin.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benny Lagerström Y&B ekonomikonsult AB

Valberedning

Reijo Suojanen Sammankallande
Caroline Udumets

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vilunda 6:51	2008	Upplands Väsby

Fastighetens taxeringsvärde 30 810 000 kr, varav markvärde 16 200 000 kr och byggnadsvärde 14 610 000 kr. Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa försäkring AB inklusive tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning av resp. lägenhet bekostas av bostadsrättsinnehavaren och sker via direktverkande el. Föreningen bekostar belysning på föreningens mark.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1988 och består av 18 fristående 2 våningshus. Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 503 kvm, varav 1 464 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt tom 28:e februari. Styrelsen beslutade att sälja hyresrätten efter avslutat hyresavtal och from 23 november upplåter föreningen 18 lägenheter med bostadsrätt med följande fördelning:

- 6 st. 2 rums lägenheter om 68 kvm
- 6 st. 3 rums lägenheter om 83 kvm
- 6 st. 4 rums lägenheter om 93 kvm

Gemensamhetsutrymmen

Lillparken med en gemensam redskapsbod och gästparkering.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2023/2024 och sträcker sig till 2073. Underhållsplanen uppdateras löpande om behov finns. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fasader gråa hus (7 st)	2023
Redskapsbod färdigställd i Lillparken	2023
Byte av altanglas PV 6	2023
Byte brunnar badrum PV 6	2023
Planerat underhåll	År
Målning av fasader gula hus (4 st)	2024
Målning av fasader röda hus (7 st)	2025–2026
Besiktning ventilation i grund	2024
Underhåll VA stammar	2024
Energideklaration	2024

Förvaltning

Föreningen har inga avtal för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning utan det sköts av medlemmarna. Tjänster och servicearbeten köps in vid behov. För ekonomisk förvaltning har föreningen en konsult för den löpande redovisning som avslutades sista oktober. Styrelsen har inte tagit beslut om konsulten ska ersättas utan uppgifterna sköts nu av kassören.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2023	2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	292 817	960 474
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	835 781	923 748
Finansiella intäkter	95	0
Insatser	2 715 000	0
Minskning av kortfristiga fodringar	0	15 463
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	10 950	3 753
Summa	3 561 826	942 964
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivning	1 025 160	1 519 904
Finansiella kostnader	117 736	66 717
Ökning av kortfristiga fodringar	30 533	0
Minskning av långfristiga skulder	1 124 000	24 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Summa	2 297 429	1 610 621
Likvida medel vid årets slut*	1 557 215	292 817
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 264 397	-667 656

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna kassa och bank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 lägenhet som har upplåtits som hyresrätt har efter avslutat kontrakt sålts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st. from 23 november

Överlåtelse under året: 2 st.

Ingen överlåtelse eller pantsättningskostnad har debiterats.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 3

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	586	560	560	560	560
Hyrer kr/kvm hyresrättsyta	301	1807	1807	1807	1807
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3332	4100	4116	4124	4541
Sparande kr/kvm totalyta	190	332	334	323	309
Räntekänslighet %	5,8	6,5	6,5	6,5	7,2
Elkostnad kr/kvm totalyta	3,8	5,8	2,7	2,6	2,6
Vatten & avlopp kr/kvm totalyta	32,4	31,4	31,0	31,9	29,2
Värme kr/kvm totalyta	0	0	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten bostadsrätt	3532	4346	4363	4372	4814
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96,9	83,8	83,8	83,8	83,8
Totala intäkter kr/kvm totalyta	571	631	631	631	631
Nettoomsättning (tkr)	835	924	924	924	924
Soliditet (%)	75,1	67,8	69	68,5	66,1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-454	-810	266	277	203

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 464 kvm bostad (1 381 kvm bostadsrätt och 83 kvm hyresrätt) och 4503 kvm mark.

Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta, den totala intäkten från bostadsrätterna dividerat med bostadsrätternas yta.

Hyrer/kvm hyresrätt, den totala intäkten för hyresrätten dividerat med hyresrättens bostadsyta. För 2023 har vi hyresintäkter för 2 månader och för åren 2022-2019 12 månaders intäkt.

Skuldsättning/kvm totalyta, den totala låneskulden på bokslutsdagen dividerat med totalyta. Med totalyta räknas bostadsytan för bostadsrätt och hyresrätt exkl. biyta och garage. Lån har betalats av under 2023 vilket sänker skuldsättningen.

Sparande/kvm totalyta, årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll och jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Lägre sparande 2023 beror på minskad hyresintäkt.

Räntekänslighet %, Den totala låneskulden dividerat med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltal visar hur mycket avgiften kan behöva höjas i % vid ökade räntekostnader

El, vatten och värme/kvm, föreningens kostnad för el gällande utebelysning, vatten & avlopp. Övriga elkostnader för lägenheterna står resp. bostadsrättsinnehavare för. För 2023 har föreningen betalat elavgifter för hyresrätten mellan mars-november då lägenheten såldes. Nyckeltal 2023 inkl. denna kostnad är 13,3 kr/kvm. Värme betalas av resp. brf innehavare.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta, den totala låneskulden på bokslutsdagen dividerat med bostadsrättsytan. Med bostadsrättsyta räknas bostadsytan för bostadsrätt exkl. biyta och garage. Lån har betalats av under 2023 vilket sänker skuldsättningen.

Årsavgift % av rörelseintäkt, årsavgifterna andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Under 2023 har föreningen sålt en bostad. Inklusive köpeskillingen blir nyckeltalet 29,8% och exkl. 96,9%.

Totala intäkter/kvm, föreningens totala intäkter per kvm.

Nettoomsättning, föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret i tkr.

Soliditet %, föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Resultat efter finansiella poster, föreningens resultat efter finansiella poster i tkr.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid Årets utgång	Förändring under året	Disposition av Föregående års Resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet kapital				
Inbetalda insatser, kr	16 525 000	2 715 000	0	13 810 000
Yttre underhåll, kr	1 280 034	1 699 692	-809 692	390 034
S:a bundet eget kapital, kr	17 805 034	4 414 692	-809 692	14 200 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 232 218	-1 699 693	0	-532 525
Årets resultat, kr	-453 840	-453 840	809 692	-809 692
S:a ansamlad förlust, kr	-2 686 058	-2 153 533	809 692	-1 342 217
S:a eget kapital, kr	15 118 977	2 261 160	0	12 857 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-453 840
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 342 818
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-890 000</u>
Summa balanserat resultat	-2 686 658

Styrelsen föreslår följande disposition. Årets resultat överförs till balanserat resultat.

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

Resultaträkning		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		834 766	923 748
Övriga rörelseintäkter		1 015	0
Summa rörelseintäkter	not 2	835 781	923 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	not 3	-888 996	-1 457 577
Övriga externa kostnader	not 4	-134 571	-60 366
Personalkostnader	not 5	-1 593	-1 960
Avskrivning byggnad	not 6	-146 820	-146 820
Summa rörelsekostnader		-1 171 980	-1 666 724
Rörelseresultat		-336 199	-742 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95	0
Räntekostnader och liknande poster		-117 736	-66 716
Summa finansiella poster		-117 641	-66 716
Resultat efter finansiella poster		-453 840	-809 692
Skatt			
Skatt		0	0
Resultat efter skatt		-453 840	-809 692
Årets resultat		-453 840	-809 692

Balansräkning		2023	2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella tillgångar</i>			
Byggnad och mark	not 7	18 529 417	18 676 237
Summa materiella anläggningstillgångar		18 529 417	18 676 237
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	not 8	13 889	127
Övriga kortfristiga fordringar	not 9	3 878	5 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 10	18 497	0
Summa kortfristiga fordringar		36 264	5 731
Kassa och bank	not 11	1 557 215	292 817
Summa kassa och bank		1 557 215	292 817
Summa omsättningstillgångar		1 593 479	298 548
Summa tillgångar		20 122 896	18 974 785
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 525 000	13 810 000
Yttre underhållsfond	not 12	1 280 034	390 034
Summa bundet eget kapital		17 805 034	14 200 034
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 232 217	-532 525
Årets resultat		-453 840	-809 692
Summa fritt eget kapital		-2 686 057	-1 342 218
Summa eget kapital		15 118 977	12 857 816
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	not 13	4 553 992	5 977 992
Summa långfristiga skulder		4 553 992	5 977 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	not 13	324 000	24 000
Leverantörsskulder		22 657	0
Skatteskulder		13 425	20 870
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	not 14	89 845	94 107
Summa kortfristiga skulder		449 927	138 977
Summa skulder		5 003 919	6 116 969
Summa eget kapital och skulder		20 122 896	18 974 785

Noter

Belopp i kronor om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats 2022.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	100 år	100 år
Mark skrivs inte av		

Likvida placeringar värderas till det i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärde och det verkliga värdet.

Not 2 Rörelsens intäkter	2023	2022
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter*	809 766	773 748
Hyror bostäder	25 000	150 000
*I årsavgiften ingår vatten & sophämtning, bostadsrättstilläggs försäkring, tv bas paketet, och el för utebelysning. El och värme i resp. lägenhet står bostadsrättshavaren för.		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Elstöd	1 015	0
	835 781	923 748

Not 3 Driftskostnader	2023	2022
Underhåll		
Målning fasad 7	568 750	1 147 514
Reparationer & driftskostnader		
Glasskada altan PV 6	3 094	0
Brunnar badrum PV 6	15 000	0
Elavgifter utebelysning (2022 inkl. 980 kr för 2023)	5 544	8 431
Elavgifter PV 6 under försäljningsperiod	13 955	0
Vatten & avlopp	47 483	45 907
Avfallshantering	29 224	30 605
Värme (betalas av resp. bostadsrättsägare)	0	0
Fastighetsförsäkring	34 012	48 930
TV basutbud (2022 inkl. kv 1 kostnad för 2023)	10 672	16 458
Fastighetsskatt	161 262	159 732
	888 996	1 457 577

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Inköp av byggmaterial till bod och förbr. mtrl	11 802	0
Inköpsnöslunga med tillbehör	0	12 676
Inköp av förbrukningsvaror, grus mm	3 644	0
Radon kostnad	0	1 800
Flytt, städ & tömningskostnad pv 6	36 362	0
Mäklarer, besiktning & hemnet kostnad PV 6	41 135	0
Medlemsmöten & städdagar	12 300	9 529
Bokföringsprogram och serviceavtal UC	1 723	2 648
Bostadsrätterna medlemskap	4 490	6 039
Storegate dokumentförvaring	657	3 182
Övriga justeringar & kostnader	624	-1 088
Redovisningstjänster konsult	15 597	19 200
Revisionskostnad	4 375	4375
Bankkostnader	1 862	2 005
	134 571	60 366
Not 5 Personalkostnader	2023	2022
Sociala kostnader för konsult	1 593	1 961
Not 6 Avskrivning byggnad	2023	2022
Byggnad 1%	146 820	146 820
Mark ingen avskrivning		
Not 7 Byggnader och mark	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>20 159 054</u>	<u>20 159 054</u>
Utgående anskaffningsvärde	20 159 054	20 159 054
Akkumulerad avskrivning enligt plan		
Vid årets början	-1 482 817	-1 335 997
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-146 820</u>	<u>-146 820</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-1 629 637	-1 482 817
Planenligt restvärde vid årets slut	18 529 417	18 676 237
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 479 347	5 479 347
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 610 000	14 610 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	14 610 000	14 610 000
Not 8 Kundfodringar	2023	2022
Kundfodringar erhållna jan 2024	13 889	127

Not 9	Övriga kortfristiga fodringar	2023	2022		
	Skattekonto	3 878	5 604		
Not 10	Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	2023	2022		
	UC kostnad jan-feb 2024	270	0		
	Storegate 2024	1314	0		
	Visma 2024	1 861	0		
	Bostadsrätterna medlemskap 2024	4 490	0		
	Tele2 kv. 1 2024	3 760	0		
	Försäkringskostnad jan-feb 2024	6 802	0		
		18 497	0		
Not 11	Kassa och bank	2023	2022		
	Handelsbanken	1 557 215	292 817		
Not 12	Yttre underhållsfond	2023	2022		
	Vid årets början	390 034	390 034		
	Reservering enligt stadgar	<u>890 000</u>	<u>0</u>		
	Vid årets slut	1 280 034	390 034		
Not 13	Skulder till kreditinstitut	2023	2022		
	Handelsbanken	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		23-12-31	23-12-31	22-12-3	ändringsdag
	Lån 359192-327808	0,86%	0	1 400 000	-
	Lån 359192-422903	1,22%	1 676 000	1 688 000	2024-12-01
	Lån 359192-540382	3,82%	1 850 000	1 850 000	2025-12-01
	Lån 359192-608496	1,13%	1 051 992	1 063 992	2024-10-30
	Lån 359192-609330	4,79%	<u>300 000</u>	<u>0</u>	2024-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		4 877 992	6 001 992	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-324 000</u>	<u>-24 000</u>	
			4 553 992	5 977 992	
Not 14	Upplupna kostnader och förutbet. Intäkter	2023	2022		
	Avgifter jan 2024 /jan 2023	89 845	79 554		
	Låneränta dec – 22 debiterade i jan 23	0	5 791		
	Skatt och sociala avgifter	0	7 721		
	Fastighetsskatt	0	1 041		
		89 845	94 107		
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut				

Lån 359192-609330 löstes in i januari 2024, 300 000 kr

Kassaflödesanalys	2023	2022
Kassaflöde från löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-336 199	-742 976
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	146 820	146 820
<i>S:a justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	146 820	146 820
Erhållen ränta	95	0
Erlagd ränta	-117 736	-66 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-307 020	-662 872
Före förändring av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-30 533	15 462
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	10 950	3 753
<i>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>	-19 583	19 215
Kassaflöde från löpande verksamhet	-326 603	-643 657
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</i>		
Ökning(+)/minskning(-) av inbetalda insatser	2 715 000	0
Ökning(+)/minskning(-) av skuld till kreditbolag	-1 124 000	-24 000
<i>Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>	1 591 000	-24 000
Årets kassaflöde	1 264 397	-667 657
Likvida medel från årets början	292 817	960 474
Likvida medel vid årets slut	1557 215	292 817

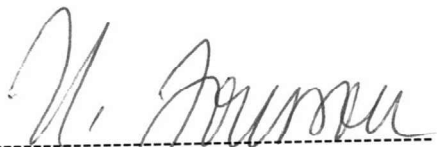
Upplands Väsby 2024-05-27



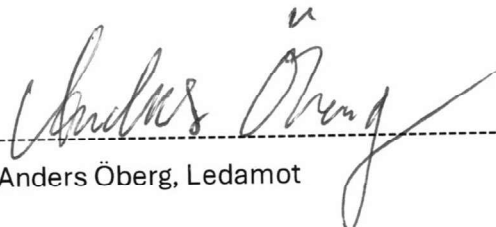
Patrick Bolin, Ordförande



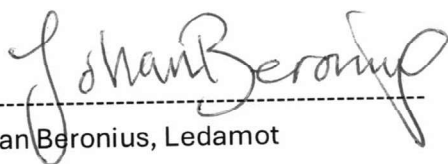
Ingemar Carlsson, Sekreterare



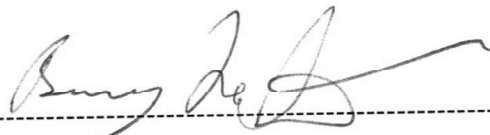
Ulrika Jonsson, Kassör



Anders Öberg, Ledamot



Johan Beronius, Ledamot



Benny Lagerström, Revisor

Revisionsberättelse för Brf Parkvägen, 769616-6565

Undertecknad utsedd att granska och revidera Brf Parkvägens räkenskaper, får efter fullgjort uppdrag avlämna följande revisionsberättelse för perioden 2023-01-01 –

2023-12-31

Revisionen har omfattat granskning av dagbok jämte inventering av kassa- och bankmedel och jag har i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett vara erforderliga.

Under revisionen har inte framkommit anledning till anmärkning beträffande de till mig inlämnade redovisningshandlingarna.

Jag tillstyrker årsmötet att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Upplands Väsby 2024-06-08



Benny Lagerström

Internrevisor