



Årsredovisning 2021



Brf Västboda

Org nr 769601-7214

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västboda, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-04.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Svartlöga 1 i Farsta, Stockholms kommun 1997-09-12. Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningens fastighet består av 34 lägenheter i 6 radhus, 8 lägenheter i 2 fyrfamiljsvillor och 20 lägenheter i 2 flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är 2 004 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
8 st	2-3 rum och kök
3 st	3 rum och kök
6 st	3-4 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift. Beloppen uppgick till 1 459 per lägenhet respektive 8 524 kr per värderingsenhet 2021. Beloppen indexregleras varje år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 45 552 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 002 000 kr och markvärde 18 550 000 kr. Värdeår är 1998 för småhusdelen och 2005 för hyreshusenheten.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1998-04-21.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 934 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket ligger till grund för styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Johansson Fors	ordförande
	Lena Thorén Ajling	
	Carina Backe	
	Gisela Nilsson	
	Simon Nerlich	avgick december 2021
Suppleant	Monica Franzén	
	Gerd Lundström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Eva Hedlund
	Eva Karlsson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Lina Jernebring som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att ta in offerter för ommålning av stolparna och hisschaktet på rosa och gula huset fortsatte under 2021. Stolparna måste målas med brandskyddsfärg, och vi har haft problem att få fram offerter. Till sist tog vi hjälp av Fastum att upphandla tjänsten och ommålningen är nu planerad att ske under våren 2022

Styrelsen fattade beslut om att modernisera och byta ut vår undercentral enligt det råd vi tidigare fått från Schneider som vi har serviceavtal med. Anledningen är att vi annars skulle riskera problem om någon av värmeväxlarna skulle gå sönder. Utbytet skedde i våras och allt gick enligt plan. Framöver kommer vi att kunna logga in och följa vår förbrukning på ett annat sätt än tidigare och förhoppningen är även att kostnaden för fjärrvärmens ska minska.

Vi har haft fortsatt kontakt med de ansvariga både för Gula huset och den verksamhet (Famnen) som finns.

Trätrapporna är inoljade, det sker varje år.

Vi lät göra en rengöring av ventilationssystemet, och i samband med den bytt ut flera fläktmotorer som inte fungerade bra.

Radonmätning: Det var endast en lägenhet som hade förhöjt värde, men då alla dosor inte lämnats in kommer vi att göra en ny mätning av vissa lägenheter.

Vi hade en fixardag där vi gjorde rent våra sopkärl, fixade kompostgaller, lövkrottning m.m.

Vi har ett överfullt cykelförråd och har börjat se över det.

Avtalet om snöröjning och sandning sades upp, vi har i stället tecknat avtal med Hus & Villa som ju redan sköter om vår trädgård.

Vi har låtit montera på brytskydd på dörrarna i blå husen

Efter genomgång med en brandskyddskonsulent för att få tips på ökad brandsäkerhet inköptes brandvarnare och brandsläckare till soprummen.

Grannföreningen Brf Älgö har tillsammans med samfälligheten Lagnö lagt ned mycket arbete gällande stoppande av byggnadsplanerna på Nykroppagatan (Stadsbyggnadskontoret, tyngdpunkt Farsta-Diarienummer 2013-06730). De har engagerat en jurist för att driva överklagandet.

Styrelsen anser att det är mycket viktigt att vi gör vad vi kan för att försöka förändra förslaget. De skäl till överklagande som anges är minst lika aktuella för Brf Västboda, främst då att de planerade 220 lägenheterna kommer att innebära en kraftig minskning av antalet parkeringsplatser på gatan, en påtaglig ökning av trafikbelastningen på Nykroppagatan och att en del av husen hamnar väldigt nära oss.

Styrelsen har därför beslutat att vara med och bekosta juristhjälp med ett belopp av 35.000 (1/3 av totalkostnaden ca 100.000). Överklagandet skickades in till Mark och Miljödomstolen i slutet av året efter att beslutet antogs i Kommunfullmäktige.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (45) medlemmar. Under året har 2 (1) överlåtelse skett till ett genomsnittligt pris per kvm om 60 810 kr (62 727). En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 871	1 871	1 715	1 871	1 871
Resultat efter finansiella poster	-434	120	-19	-298	221
Soliditet (%)	46,42	47,78	47,09	47,04	46,94
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	2,08	2,11	2,40	2,58
Lån/taxeringsvärde %	27	28	29	34	38
Belåningsgrad	51	51	51	50	51
Fastighetslån/kvm	6 224	6 162	6 242	6 322	6 451
Årsavgifter/kvm	934	934	934	934	934

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 500 000	862 000	2 310 920	-111 483	120 267	11 681 704
Disposition av föregående års resultat			330 000	-209 733	-120 267	0
Årets resultat					-433 577	-433 577
Belopp vid årets utgång	8 500 000	862 000	2 640 920	-321 216	-433 577	11 248 127

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-321 218
årets förlust	-433 577
	-754 795

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
i ny räkning överföres	-1 084 795
	-754 795

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 870 892	1 870 892
Övriga rörelseintäkter		133	0
Summa rörelseintäkter		1 871 025	1 870 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 374 340	-859 462
Övriga externa kostnader	4	-264 427	-235 583
Personalkostnader	5	-56 853	-60 517
Avskrivningar		-352 001	-352 001
Summa rörelsekostnader		-2 047 621	-1 507 562
Rörelseresultat		-176 596	363 330
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	1 400
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52	13 950
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 033	-258 413
Summa finansiella poster		-256 981	-243 063
Resultat efter finansiella poster		-433 577	120 267
Årets resultat		-433 577	120 267

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	833 328	861 106
Summa immateriella anläggningstillgångar		833 328	861 106
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 415 762	21 691 055
Inventarier, verktyg och installationer	8	391 434	440 364
Summa materiella anläggningstillgångar		21 807 196	22 131 419
Summa anläggningstillgångar		22 640 524	22 992 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 353 720	1 230 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	126 701	117 172
Summa kortfristiga fordringar		1 480 421	1 347 248
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		109 300	110 251
Summa kassa och bank		109 300	110 251
Summa omsättningstillgångar		1 589 721	1 457 499
SUMMA TILLGÅNGAR		24 230 244	24 450 023

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 362 000	9 362 000
Fond för yttre underhåll		2 640 920	2 310 920
Summa bundet eget kapital		12 002 920	11 672 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-321 218	-111 484
Årets resultat		-433 577	120 267
Summa fritt eget kapital		-754 795	8 782
Summa eget kapital		11 248 125	11 681 702
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 649 000	11 988 740
Summa långfristiga skulder		6 649 000	11 988 740
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 824 740	359 852
Leverantörsskulder		62 830	54 798
Skatteskulder		8 363	6 473
Övriga skulder		23 118	25 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	414 068	332 943
Summa kortfristiga skulder		6 333 119	779 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 230 244	24 450 023

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-433 577	120 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	352 001	352 001
Förändring skatteskuld/fordran	21 795	-1 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-59 781	471 138

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-9 529	30 252
Förändring av leverantörsskulder	8 032	-14 088
Förändring av kortfristiga skulder	78 728	-50 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 450	437 166

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-489 294
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	139 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-350 214

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	125 148	-159 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	125 148	-159 852

Årets kassaflöde

142 598 **-72 900**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 331 945	1 404 845
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 474 543	1 331 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	54 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 870 892	1 870 892
	1 870 892	1 870 892

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	50 001	50 001
Kostnader i samband med städdagar	0	505
Snöröjning/sandning	63 297	27 971
Systematiskt brandskyddsarbete	2 671	0
Serviceavtal	19 783	7 773
Hisskostnader	8 871	5 880
Besiktningsskostnader	22 129	6 182
Reparationer	46 216	154 262
Hissreparationer	7 949	2 215
Trädgård och utemiljö	0	760
Planerat underhåll	560 622	59 375
Fastighetsel	44 214	31 683
Uppvärmning	241 088	215 427
Vatten och avlopp	50 702	44 896
Avfallshantering	54 872	53 740
Försäkringskostnader	65 753	65 325
Tomträttsavgäld	101 500	101 500
Kabel-tv	24 426	24 147
Förbrukningsinventarier	9 395	7 082
Förbrukningsmaterial	852	738
	1 374 341	859 462

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	91 996	90 106
Telefoni	5 880	5 191
Porto	531	2 771
Föreningsgemensamma kostnader	0	605
Revisionsarvode	27 125	27 875
Ekonomisk förvaltning	74 742	71 000
Bankkostnader	2 005	3 040
Juridisk konsultation	35 000	0
Övriga externa tjänster	4 500	0
Underhållsplan	9 345	7 788
Upprättande av energideklaration	0	15 000
Medlems-/föreningsavgifter	9 744	9 804
Gåvor	0	599
Övriga poster	3 559	1 804
	264 427	235 583

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	47 850	50 000
Sociala avgifter	9 003	10 517
	56 853	60 517

Not 6 Tomträtt

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivningar	-638 894	-611 116
Årets avskrivningar	-27 778	-27 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 672	-638 894
Utgående redovisat värde	833 328	861 106

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Ingående avskrivningar	-5 834 587	-5 559 294
Årets avskrivningar	-275 293	-275 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 109 880	-5 834 587
Utgående redovisat värde	21 415 762	21 691 055
Taxeringsvärden byggnader	27 002 000	26 384 000
Taxeringsvärden mark	18 550 000	17 200 000
	45 552 000	43 584 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	509 794	20 500
Inköp		489 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 794	509 794
Ingående avskrivningar	-69 430	-20 500
Årets avskrivningar	-48 930	-48 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 360	-69 430
Utgående redovisat värde	391 434	440 364

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	-11 523	8 382
Avräkningskonto förvaltare	1 365 243	1 221 694
	1 353 720	1 230 076

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavgäld	25 375	25 375
Fastighetsförsäkring	63 838	59 949
Ekonomisk förvaltning	20 253	18 154
Kabel-TV	1 682	6 056
Serviceavtal	9 812	6 658
Telefoni	980	980
Medlemskap	4 760	0
	126 700	117 172

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,01	2022-11-25	5 594 740	5 754 592
Swedbank Hypotek AB	2,18	2025-09-25	6 394 000	6 394 000
Swedbank Hypotek AB	0,74	2022-09-23	200 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,12	2026-05-25	285 000	0
Avgår kortfristig del			-5 824 740	-359 852
			6 649 000	11 988 740

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 189 852 kr

Lån som förfaller inom ett år: 5 634 888 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	61 246	62 030
Revision	22 000	16 000
Fastighetsel	11 411	4 483
Fjärrvärme	34 365	27 998
Avfallskostnader	8 116	7 156
Vatten- och avlopp	12 644	9 677
Snöröjning	3 900	5 638
Förutbetalda avgifter och hyror	255 886	199 961
Övriga poster	4 500	0
	414 068	332 943

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	20 298 000	20 298 000
	20 298 000	20 298 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ommålningen av hiss schaktet och stålstolpar i flerfamiljshusen beräknas ske under våren/sommaren. Balkongerna behöver tvättas, offerter ska tas in.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Carina Johansson Fors
Ordförande

Lena Thorén Ajling

Carina Backe

Gisela Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Västboda.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-29 13:15:14

Dokumentet är undertecknat av:

	CARINA BACKE (19540120XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-29 10:36:31
	AJLING LENA THORÉN (19550224XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 22:24:32
	CARINA JOHANSSON FORS (19570924XXXX) Ordförande	2022-04-27 09:43:43
	Gisela Nilsson (19841217XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-27 09:40:02
	Lina Maria Josefine Jernebring (19820418XXXX) Revisor	2022-04-29 13:15:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Västboda.pdf (258961 byte)

8050E91F494CD24553BCE5A754FCCFF2A05A521E376B7CA3DE252461C7482F73058672E6E157A5C73160
90E8B2590C85BDDF60AF14006B0C9CBDD22EB35B20EA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support