

Årsredovisning för
Brf Milan i Upplands Väsby
716421-2321



Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Milan i Upplands Väsby, 716421-2321 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta del av mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet efter ansökan.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun.

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt Fastigheten, Grimsta 217:1 i Upplands Väsby. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokal, uppfördes 1991. Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-13 hos Bolagsverket.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 144 kvm. Taxeringsvärdet är 56 000 tkr varav byggnadsvärdet är 41 000 tkr och markvärdet 15 000 tkr.

Fullvärdesförsäkring genom Brandkontoret.

Föreningen är en s.k. privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229 och de därefter av Regeringen fastställda ändringar i lagen) och utgör i enlighet med detta en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m²)
Bostäder	54	4 334
Garage	54	810
	108	5 144

Fastighetsadresser

Svedjevägen 1-5
Svedjevägen 9-27

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal med bastu vid Svedjevägen 27

Föreningens centrala avtal

Kategori

Ekonomisk Förvaltning
Portstädning
EI
Kabel TV
Parkeringsövervakning
Ventilation
Tvättstugor
Sophämtning
Värmepumpar
Snöröjning
Markskötsel
Vatten
Brandsäkerhetskontroll

Leverantör

Renew Service AB
Public Clean AB
Fortum Markets AB
Tele2 (f.d. Comhem)
AIMO Park AB
Energiförädling Europa AB
Norr-Väst Hushållsservice AB
Upplands Väsby Kommun
Kylgruppen AB
Renew Service AB
Renew Service AB
Upplands Väsby Kommun
Brandexperten

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

Väljs för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

För- och Efternamn

Stig Löfgren
Thomas Eriksson
Ann-Sofi Wiman
Anne-Louise Bergman

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör

Suppleanter

Ewa Johnson
Vytautas Liuolia

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen med två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor, Peter Åsheim. Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Jordan och Carlos Hagel med Ulf Jordan som sammankallande.

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 092	4 113	4 045	4 084	4 083
Årets resultat	-863	-1 531	-321	-219	-584
Fond för yttre underhåll	6 478	8 342	7 304	6 267	5 229
Fastighetslån kvm, BOA	10 533	10 579	10 722	10 840	10 970
Räntekänslighet*	11	11	11	11	11
Soliditet, %	22	22	22	23	24
Årsavgift bostäder, kr/kvm	911	912	912	912	912

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

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

Fond för yttre underhåll

Man sparar till framtida kostsamma underhållsåtgärder. När sedan en större underhållsåtgärd behöver göras, plockar man ut och använder dessa fondpengar. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Medlemsinformation

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera för förvaltning och underhåll av föreningens fastigheter, fastställa 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 beräkningarna. Storleken på avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet - Förändring likvida medel.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna kan behövas justeras kommande år beroende på vad som händer med utvecklingen av el-priset samt pålagor/avgifter beslutade av Riksdag/Regering, myndigheter och kommun.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-30 (framskjutet på grund av pandemi).

Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden, konstituerande möte och det har hållits två stämmor, varav den ena var en extra stämma och den andra med anledning av ändring av föreningens stadgar.

Överlåtelse

Av föreningens 54 bostadslägenheter har 8 st. överlåtits under året.

Överlåtelse- pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt gällande regler och betalas av köpare/låntagare/uthyrare.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 66 medlemmar. Under året har 12 medlemmar utträtt och 12 st tillträtt. Vid årets slut hade föreningen 66 medlemmar. Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

Covid-19

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet och resultat negativt.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhåll genomförts eller påbörjats i föreningen:

Ar	Åtgärd
2021	Målning av husen 13, 17 och 19
2021	Belysning i hus 3 och 17.
2021	Stamspolning i samtliga hus
2021	Målning av trapphusen i hus 3 och 17

Genom åren utfört större underhåll och investeringar:

År	Åtgärd
2014-2016	Byte av ventilationssystem
2016	Byte av bastuaggregat
2016	Ny informationstavla
2007-2010	Installation av bergvärme
2017	Kodlås till entrédörrar
2017	Nya fläktar till tvättstugorna
2017-2018	Byte av garageportar
2017	Målning av garagelängor påbörjades
2018-2019	Renovering av föreningslokalen
2020	Modifiering, service och justering av fläktar
2020	Installering av fiber till samtliga lägenheter och lokalen.
2020	Varje lägenhet fick en brandvarnare i december.
2020	Målning av fasader hus 1, 21-25
2020	OVK slutförd

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för nästa räkenskapsår visar ett resultat på -975 tkr. Årsvgifterna kvarstår, inga förändringar.

Planerade underhåll och investeringar

Följande åtgärder planeras de närmast kommande åren:

År	Åtgärd
2022	Målning av husen 3, 5, 9, 11 och 15
2023	OVK
2024-2025	Underhåll yttre ytor

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 687 985	8 341 686	-6 575 044	-1 530 683
Vinstdisp. enligt stämmobeslut		-1 864 002	333 320	1 530 683
Årets resultat				-863 213
Vid årets slut	11 687 985	6 477 684	-6 241 724	-863 213

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-6 241 724
Årets resultat	-863 213
	<hr/>
	-7 104 937

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-7 104 937
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 449 022
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-150 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-5 805 915

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 477 684
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 299 022
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	5 178 662

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 091 913	4 113 204
		<u>4 091 913</u>	<u>4 113 204</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 331 329	-3 685 326
Övriga externa kostnader		-361 059	-238 703
Personalkostnader		-126 114	-131 823
Avskrivningar	5	-827 113	-748 332
		<u>-4 645 615</u>	<u>-4 804 184</u>
Rörelseresultat		<u>-553 702</u>	<u>-690 980</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		986	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-310 497	-839 844
		<u>-309 511</u>	<u>-839 703</u>
Årets resultat		<u>-863 213</u>	<u>-1 530 683</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	7	55 143 569	55 970 682
Inventarier	8	-	-
		<u>55 143 569</u>	<u>55 970 682</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 143 569</u>	<u>55 970 682</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		169 794	8 348
Övriga fordringar		27 797	98 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 790	39 665
		<u>241 381</u>	<u>146 161</u>
 Kassa och bank	 10	 <u>2 191 374</u>	 <u>2 321 720</u>
		<u>2 191 374</u>	<u>2 321 720</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 432 755</u>	<u>2 467 881</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 576 324</u>	<u>58 438 563</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 687 985	11 687 985
Yttre underhållsfond		6 477 684	8 341 686
		<u>18 165 669</u>	<u>20 029 671</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 241 724	-6 575 044
Årets resultat		-863 213	-1 530 683
		<u>-7 104 937</u>	<u>-8 105 727</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	44 797 870	-
		<u>44 797 870</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	955 500	45 954 624
Förskott från kunder		5 098	-
Leverantörsskulder		153 805	18 893
Skatteskulder		7 815	-
Övriga skulder		3 150	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	592 354	541 102
		<u>1 717 722</u>	<u>46 514 619</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 576 324</u>	<u>58 438 563</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årstredovisningen är upprättad i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enligt med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsprinciper.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 83 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp vamed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>Avskrivningstakt</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	83	2074
Fastighetsförbättringar	Linjär	22	2022
Tvättstuga	Linjär	20	Slutavskrivet
Värmepump/Kylanläggning	Linjär	20	Slutavskrivet
Inventarier	Linjär	10	Slutavskrivet

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och basers på föreningens underhållsplan.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft anställda under året.

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	75 000	75 000
Löner till timanställda	27 675	23 400
Övriga ersättningar	487	1 400
Sociala avgifter	22 952	32 023
	126 114	131 823

Not 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 963 963	3 939 188
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	71 400	110 482
Övriga intäkter	56 550	62 734
Summa	4 091 913	4 112 404

Not 3 Drift

	2021-12-31	2020-12-31
El	666 925	432 389
Vatten	156 553	154 117
Avfallshantering	136 978	132 536
Städning	162 938	162 604
Kabel TV	50 589	37 578
Markskötsel	209 099	240 219
Vinterskötsel	48 654	-
Energioptimering	29 264	116 119
Brandsäkerhetsavtal	77 913	11 045
Fastighetsförsäkringar	70 114	59 464
Reparationer	186 679	112 702
Fastighetsskatt	86 601	77 364
Vattenskador	-	92 634
Planerat Underhåll av bostad	68 125	5 000
Planerat Underhåll av värme	-	106 189
Planerat Underhåll av gemensamma utrymmen	102 949	69 156
Planerat Underhåll av installationer	53 340	-
Planerat Underhåll av huskropp	1 224 608	1 838 657
Planerat Underhåll av Mark	-	-
Planerat Underhåll av Garage/P-Plats	-	-
Övrigt	-	37 553
Summa	3 331 329	3 685 326

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	110 131	69 394
Revisionskostnader	45 848	36 376
Konsultkostnader	56 926	69 956
Övrigt	148 154	62 977
Summa	361 059	238 703

Not 5 Avskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	753 265	753 265
Ombyggnader	73 848	85 067
Förändr. överavskr. maskiner och inventarier	-	-90 000
Summa	827 113	748 332

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	310 497	837 689
Räntekostnader, övriga	-	2 155
Summa	310 497	839 844

Not 7 Byggnader och Mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början Byggnad	64 724 379	64 724 379
	<u>64 724 379</u>	<u>64 724 379</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början Byggnad	-11 588 697	-10 750 365
-Årets avskrivning enligt plan	-827 113	-838 332
	<u>-12 415 810</u>	<u>-11 588 697</u>
MARK	2 835 000	2 835 000
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	55 143 569	55 970 682

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde Byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde Mark	15 000 000	15 000 000
Summa taxeringsvärde	56 000 000	56 000 000

Not 8 Inventerier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 377	75 377
Vid årets slut	<u>75 377</u>	<u>75 377</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 377	-165 377
-Överavskrivning	-	-
-Återföring av överavskrivning	-	90 000
Vid årets slut	<u>-75 377</u>	<u>-75 377</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	30 763	27 045
Kabel-TV	13 027	12 620
Summa	43 790	39 665

Not 10 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB Transaktionskonto	2 183 676	2 318 451
Handkassa	7 698	3 269
Summa	2 191 374	2 321 720

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låneummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
SEB	Lånet är löst	1,70	Rörligt lån	-	13 646 958
SEB	Lånet är löst	1,70	Rörligt lån	-	15 809 458
SEB	Lånet är löst	1,41	Rörligt lån	-	15 896 958
SEB	Lånet är löst	1,46	Rörligt lån	-	601 250
SBAB	31777801	0,48	2024-01-10	29 507 513	-
SBAB	31779103	0,40	Rörligt lån	590 500	-
SBAB	32095607	0,57	2024-07-17	15 655 357	-
				45 753 370	45 954 624

Nästa års beräknade amortering -360 000
Nästa års låneomsättning som förnyas -590 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 802 870

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 953 370

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	55 727 000	55 727 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	55 727 000	55 727 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	336 979	323 006
Upplupen räntekostnad	35 409	22 501
Upplupen El	144 847	49 674
Upplupen revision	25 000	25 000
Upplupen förvaltning	17 329	-
Upplupen mäklare lån	-	69 956
Upplupen lön	27 675	-
Upplupna sociala avgifter	5 115	50 965
Summa	592 354	541 102

Underskrifter

Upplands Väsby 2022-.....

.....
Stig Löfgren
Styrelseordförande

.....
Thomas Eriksson

.....
Ann-Sofi Wiman

.....
Anne-Louise Bergman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....

.....
Peter Åsheim
Auktoriserad revisor
Allians Revision & Redovisning

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2022



ÅR 2021 BRF Milan.pdf

(690032 byte)

SHA-512: 152826284fb2a1d0b507ff2213c4f2d19b990
43d6494f5f0715983f7dcdfcae92182abdf1c95d02f08e
007029cd8eebc6a6127bc07b6af2fedc8fead7bf4c20e

Underskrifter

2022-05-02 15:41:25 (CET)



Stig Karl Lorentz Löfgren

ordforande@brfmilan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 21:32:13 (CET)



Anne-Louise Bergman

kassor@brfmilan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-03 16:33:23 (CET)



Ann-Sofi Wiman

sekreterare@brfmilan.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-02 14:59:37 (CET)



Sven Thomas Roland Eriksson

thomas@kurantreklam.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-05-03 17:04:10 (CET)



Peter Åsheim

peter.asheim@re-allians.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



BRF Milan ÅR 2021

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:

2feed5b7f29baa29ebcd811e8aad23675e52329d4390b3dc0f56344536f32ebf8bc41a7fab138692daa8792cc38c06415db61a0580ba4e1aac321540a988673e



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.