

Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby

Org.nr: 769621-2690

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby, organisationsnummer 769621-2690, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Upplands väsby

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2010

Ekonomisk plan registrerades år 2012

Föreningens stadgar registrerades år 2018, uppdaterades 2016 & förnyades 2018

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är momsregistrerad.

Styrelse

Ordförande	Behrooz Afsharazad
Ledamot	Koorosh Elahi
Ledamot	Pamela Restrup
Suppleant	Anita Rane Nylén

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i styrelsen tillsammans.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Benny Flodqvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lokalvård
Avläsning förbrukning el och vatten
Nycklar & lås
Fjärrvärme
El & Elförbrukning
Bredband, Digital-TV, IP-Telefoni
Förvaltning gemensamhetsläggning gård
Parkeringsplatser
Avläsning & support, ladd boxar
Hisservice

Leverantör

allabrf.se
Svefab AB
AMK Städservice AB
Ngenic AB
Väsby Lås & Larm
Stockholm Exergi AB
E-On & Stockholms Elbolag
TeliaSonera AB
Väsbyhem
Väsbyhem
Compleo Cs Nordic
S:T Eriks hiss

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Moderna försäkringar

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Vilunda 19:4

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2012

Totalyta (m²): 2 380

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	12
3 rok	17
4 rok	6
Summa	35
Totalt antal bostadslägenheter:	35

Garage och P-platser

Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
32	32	230 400

Föreningen hyr 32 garageplatser av Väsbyhem och hyr ut dessa till 26 medlemmar samt 6 externa hyresgäster. Årshyra till föreningen är 230 400 SEK.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fönster, trä/aluminium	2022	Översyn
Ventilationssystem, FTX Bostäder	2022	OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byten av flertal leverantörer och sänkning av kostnader.
- Har öppnat Likvidkonto samt Kapitalförsäkring hos Avanza.
- Inköp av fond för en långsiktig investering för förening.
- Nya garageavtal Nytt 3 årigt elavtal.
- Skatteverket har omprövat beslut om 2020 års skattekostnad 2020 till 0 kronor. Omprövningen ger att 2021 års skattekostnad blir negativ.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 2 överlåtelse skett.	

55 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 957	1 953	2 006	1 895
Resultat efter finansiella poster, tkr	-658	-781	-755	-228
Soliditet ¹ , %	75	76	76	75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	640	633	620	606
Skuld/kvm bostadsrättsyta	8 563	8 705	8 863	8 957

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 500 000	8 222 000	395 212	-1 735 046	-781 416	65 600 750
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			71 400	-71 400		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-100 000	100 000		0
Balanseras i ny räkning				-781 416	781 416	0
Årets resultat					-658 062	-658 062
Belopp vid årets utgång	59 500 000	8 222 000	366 612	-2 487 862	-658 062	64 942 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 487 862
Årets resultat	-658 062
Totalt	-3 145 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	71 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-3 217 324
Totalt	-3 145 924

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 957 124	1 952 629
Övriga rörelseintäkter		2 999	35 398
Summa Rörelseintäkter		1 960 123	1 988 027
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-960 965	-1 035 270
Administration och förvaltning	4	-80 867	-94 678
Personalkostnader	5	-93 588	-89 130
Avskrivningar		-1 283 735	-1 283 733
Summa Rörelsekostnader		-2 419 155	-2 502 811
RÖRELSERESULTAT		-459 032	-514 784
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 461	3 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 491	-270 500
Summa Finansiella poster		-199 030	-266 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-658 062	-781 416
RESULTAT FÖRE SKATT		-658 062	-781 416
ÅRETS RESULTAT		-658 062	-781 416

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 545 905	84 829 640
Summa materiella anläggningstillgångar		83 545 905	84 829 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	65 340	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		65 340	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 611 245	84 829 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		367 192	6 720
Övriga fordringar		189 480	696 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 223	49 372
Summa kortfristiga fordringar		615 895	753 027
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 840 156	1 160 717
Summa kassa och bank		1 840 156	1 160 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 456 051	1 913 744
SUMMA TILLGÅNGAR		86 067 296	86 743 384

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		67 662 000	67 722 000
Fond för yttre underhåll		366 612	395 212
Summa bundet eget kapital		68 028 612	68 117 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 487 862	-1 735 046
Årets resultat		-658 062	-781 416
Summa fritt eget kapital		-3 145 924	-2 516 462
SUMMA EGET KAPITAL		64 882 688	65 600 750
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	9 759 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	9 759 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	20 381 000	10 959 250
Förskott från kunder		0	2 210
Leverantörsskulder		133 434	85 491
Skatteskulder		0	27 820
Övriga skulder		21 996	12 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		648 178	296 510
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		21 184 608	11 383 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 067 296	86 743 384

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed 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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
STOMME	0,88%
STAMMAR	2,00%
EL	2,50%
FASAD	2,00%
FÖNSTER	2,00%
YTTERTAK	2,50%
VENTILATION	4,00%
HISS	4,00%
INRE UNDERHÅLL	0,83%
STYR OCH ÖVERVAKNING	6,66%
REST	2,00%
Laddstationer	6,66%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	1 523 081	1 505 459
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	230 400	230 400
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 442	0
Debiterade vatten- och energikostnader	202 201	216 770
	203 643	216 770
Totalt nettoomsättning	1 957 124	1 952 629

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	160 553	142 457
Uppvärmning	164 932	171 573
Vatten och avlopp	56 427	51 024
Sophämtning	78 934	86 151
	460 846	451 205
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	80 678	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	62 094	56 197
Fastighetsstäd	73 482	70 788
Övriga köpta tjänster	89 283	164 315
	224 859	291 300
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	86 940	107 150
Övriga driftkostnader		
Försäkring	30 092	35 847
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-13 910	27 820
	16 182	63 667
Reparationer		
Reparationer	23 935	21 948
Underhåll		
Underhåll	67 525	100 000
Totalt operativ drift och underhåll	960 965	1 035 270

Not 4. Administration och förvaltning

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	47 500	79 152
Extra ekonomisk förvaltning	5 944	0
	53 444	79 152
Revision		
Revisionsarvode	13 750	15 526
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	2 850	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 223	0
Bankkostnader	600	0
	10 823	0
Totalt administration och förvaltning	80 867	94 678

Not 5. Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	71 537	68 193
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	22 051	20 937
Totalt personalkostnader	93 588	89 130

Not 6. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	79 904 324	79 904 324
Anskaffningsvärde mark	11 000 000	11 000 000
Utgående anskaffningsvärden	90 904 324	90 904 324
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 074 684	- 4 790 951
Årets avskrivningar	- 1 283 735	- 1 283 733
Utgående avskrivningar	-7 358 419	-6 074 684
Utgående redovisat värde	83 545 905	84 829 640
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
	39 600 000	39 600 000

Not 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	65 340	0
Utgående anskaffningsvärden	65 340	0
Utgående redovisat värde	65 340	0

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SEB	2022-12-28	0,35 %	10 659 250	10 959 250
SEB	2022-12-28	1,45 %	9 721 750	10 059 250
Summa skulder till kreditinstitut			20 381 000	21 018 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 381 000	-10 959 250
			0	10 059 250

Not 9. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Pantbrev	23 000 000	23 000 000
Summa:	23 000 000	23 000 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Behrooz Afsharazad

Koorosh Elahi

Pamela Restrup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Rävisor AB

David Walman

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 3d983700-c7b0-11ec-a4f2-1d84d53c3d1e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-04-29

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby 7696212690

Koorosh Elahi Lahijani

k.e@brfverkstaden.se

Signerat: 2022-04-29 14:01 BankID Koorosh Elahi Lahijani

Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby

7696212690

Behrooz Gabriel Afsharazad

b.a@brfverkstaden.se

Signerat: 2022-04-29 15:20 BankID Behrooz Gabriel

Afsharazad

Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby 7696212690

Pamela Christina Katarina Restrup

p.r@brfverkstaden.se

Signerat: 2022-04-29 16:10 BankID PAMELA RESTRUP

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
8269675832022_04_29_11_33_36.pdf	122.2 kB	5805 ff b2 a670 c30a 646a ca44 c418 3737 ed36 2b8d 34e2 9649 424e 6184 7713 e330

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-04-29	13:33	Skapat via API.
2022-04-29	14:01	Signerat Koorosh Elahi Lahijani, Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby Genomfört med: BankID av Koorosh Elahi Lahijani. IP: 217.210.9.84
2022-04-29	15:20	Signerat Behrooz Gabriel Afsharazad, Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby Genomfört med: BankID av Behrooz Gabriel Afsharazad. IP: 81.236.172.13
2022-04-29	16:10	Signerat Pamela Christina Katarina Restrup, Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby Genomfört med: BankID av PAMELA RESTRUP. IP: 81.236.172.13



Verifikat utfärdat av Agreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby 769621-2690

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-04-29

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 95e481d0-c7c8-11ec-8beb-038ed835d05c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-04-29

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby 7696212690

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2022-04-29 16:28 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
3d983700-c7b0-11ec-a4f2-1d84d53c3d1e.pdf	729.5 kB	4ac6 962b 05b9 cb5d cc0b 7e6f 2884 eb1e 7d7f b470 7cf5 3227 1c8f aafb 63a4 226d
4239422892022_04_29_14_28_00.pdf	126.6 kB	bef73 f7c6 71c0 3e5c 14ca 3efb 529e 8861 4dc0 8914 2ad8 7c0c 773b 4595 7f28 f5f5

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-04-29	16:28	Skapat via API.
2022-04-29	16:28	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Upplands Väsby Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15