allabrf.se

2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Väsbyhus nr 1

sbc

allabrf.se

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

allabrf.se

Brf. Väsbyhus nr 1

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Datum: **onsdagen den 18 maj 2016 kl. 19**
Plats: **Trädgården Vallvägen 6-8**

Agenda

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Avslutande

Om man är förhindrad att medverka på föreningsstämman, skall skriftlig anmälan lämnas till styrelsen, samt en skriftlig fullmakt med underskrift lämnas innan stämman.

Upplands Väsby 17 februari, 2016

Välkomna!

Styrelsen:

Anders Bylund
Annika Åkerlind
Mathias Mattsson
Susanne Olivemark
Magnus Westman

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Väsbyhus nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens 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 1945-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Bylund	Ordförande
Mathias Mattsson	Ledamot
Magnus Westman	Ledamot
Susanne Olivemark	Suppleant
Annika Åkerlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Isaksson	Ordinarie Intern

Valberedning

Eeva Kaplas	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Våran vackra trädgård	I trädgården har vi flera grupper av utemöbler för t.ex. goda luncher eller middagar. Här kan man även imponera med sina grillkonster inför grannarna på föreningens grillar. I trädgården finns det plats för uteliv som t.ex. lek, bollsporter eller varför inte bara lata eller sola sig i någon av liggstolarna.
Förråd	Varje medlemslägenhet har 2 förråd i källarplanet.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elcentralen 6A vägg/dörr	2015	Elcentralen fått nya väggar och dörr med lås av säkerhets skäl.
Staket vid 8B	2015	Nytt staket och handledare till parkering vid 8B
Stamspolning	2014	Inga anmärkningar
OVK Ventilationskontroll	2014	Inga anmärkningar
Nya Brandvarnare	2014	Alla lägenheter & gemensamma utrymmen
Torkrummet renoverat	2013 - 2025	Tak, väggar & golv målade i ljusa färger.
Fasadrenovering	2012 - 2025	Renovering delar av tak och fasad. Nymålat.
Källartrappa renoverad	2012 - 2044	Trappen lagad och målad
Grunden renoverad. Skivor för fönster	2012 - 2044	Grunden lagad och målad. Skivor för fönster i garage och pannrum.
Fönsterbågar och fönsterkarmar renoverades utvändigt	2012 - 2022	Om kittning och målades
Takfotsrenovering	2012 - 2044	Ny konstruktion och nytt virke som målades.
Förstukvistar	2011	Färdig målade
Nya brandvarnare	2010 - 2014	Byte i trapphus & källare
Ny entreportar & lås	2010 - 2040	
Fönsterbågar utvändigt	2009	Kompletterings målning
Extra isolerglas i fönster	2008	Samtliga lägenheter
Byte av termostater på element	2008	Översyn av fjärrvärme
Tvättstugan renoverad	2008	Klinkersgolv & målning
Ny tvättmaskin	2007	
Brandvarnare i alla lägenheter	2006	Trapphus, tvättstuga, källare & garage
Lusthus i trädgården	2006	
Omläggning av tak	2002	
Ny utrustning tvättstugan	2001	
Fjärrvärme	2000	
Nya lägenhetsdörrar	1999	
Omputsning av fasad	1998	Målning
Rörstambyte	1993	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019-2020	Regelbunden stamspolning
Nya brandvarnare	2020	Kontrolleras minst 2 gånger per år
OVK Ventilationskotroll	2020	Regelbunden kontroll

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Comhem Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Comhem

Övrig information

Brf Väsbyhus nr 1 – ett tryggt boende!

Man skall trivas att bo i vår bostadsrättsförening och det är viktigt att vi respekterar vår goda grannsämja, t ex tänker på ljudnivån, lämnar gemensamma utrymmen och tvättstugan städad efter att man använt dem, inte tvekar att ställa upp om man har möjlighet att hjälpa sin granne. Ser till att gångvägar är skottade vid snö och sandade för att undvika halkolyckor.

Att man snarast framför till någon i styrelsen, om något är trasigt eller själv försöker åtgärda felet. Medlemmarna kommer på årsstämman som brukar var den 3:e onsdagen i maj.

Det är viktigt att vi känner oss trygga i våra bostäder, därför är det viktigt att vi håller våra portar/ytterdörrar låsta, även till källare och garaget. Ser till att hålla trappor och källargångar fria ifrån privata saker.

Det är varje medlems skyldighet att kontrollera sina brandvarnare flera gånger per år!

Föreningens ekonomi
Brf Väsbyhus nr 1 - en kostnadseffektiv bostadsrättsförening!

Vårt mål i Brf. Väsbyhus nr 1 är att vara en kostnadseffektiv bostadsrättsförening. Ett viktigt delmål är att vi skall vara en energismart bostadsrättsförening! Det gör vi genom att, varje lägenhetsinnehavare stänger ytterdörrar/porten efter sig, håller kontroll på sin uppvärmning och har uppsikt över varm vattenförbrukning i sin lägenhet och i våra gemensamma utrymmen, här kan vi spara mycket pengar.

Enklare jobb i brf. sköter vi själva

I syfte att hålla nere våra kostnader, fördelar vi enklare löpande arbeten bland oss medlemmar i bostadsrättsföreningen,bl a städning av trapphus, gräsklippning, trädgårdsarbete, snöskottning och sandning.

Fejardagar

Vi har planerade datum på våra fejardagar, på våren den 3:e lördagen i april och på hösten 3:e lördagen i oktober.

Vi har flera syften med våra fejardagar, ett är att vi grannar umgås, samtalar om förslag och håller oss själva informerade om vad som händer i vår bostadsrättsförening. Samtidigt hjälps vi åt att hålla våra gemensamma utrymmen fria ifrån material och skräp samt att trädgården får en extra uppfräschning flera gånger per år. - Trädgårdsansvarig kallar till extra trädgårds översyn någon kväll i juni och i augusti.

Då våra hus har nått en viss ålder, så finns det behov av en del underhållsarbete. Vi har gått igenom behoven baserat på vår underhållsplan. Den visar på att vi måste lägga undan mer pengar för kommande underhåll pga. av nya avskrivningsregler som gäller för bostadsrättsföreningar.

Planen är, förutom löpande underhåll, att utföra renoveringar etappvis under de kommande åren. Som vår ekonomiska plan visar kommer underhållsarbetet att finansieras med befintliga medel, då vår förening har en god likviditet.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILUNDA 58	1945	Upplands-Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 077 m², varav 1 024 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal för fest eller möte	Kan bokas för fest och möten! I rummet finns bl a biljardbord och dart.
Hobbyrum 6A	Här kan vi medlemmar t.ex. snickra eller måla.
Tvättstuga med torkrum	Tvättstugan har 2 större tvättmaskin, torktumlare och kallmangel. Torkrummet är mycket stort med dubbla fläktar.
Vackert lusthus i trädgården	Ta en avkopplande fika eller mysig middag. Boka gärna för en mindre fest!
Cykel- och barnvagnsförvaring	Finns rum i båda husen med egen ingång.
Garage för trädgårdsredskap	I garaget finns det möjlighet till mindre reperationer. Här finns även våra trädgårdsmaskiner och trädgårdsredskap.

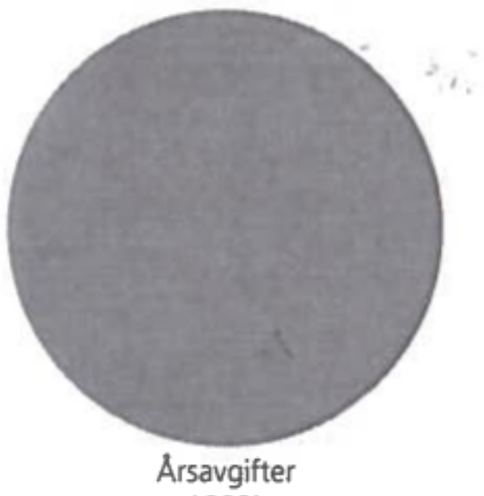
I den långsiktig ekonomisk planen ingår även en ökad amorteringstakt på våra lån, som vi redan startade år 2013. Styrelsen räknar med att lånen som förfaller under år 2016, kommer att bindas till en betydligt lägre ränta och som ger goda möjligheter till en långsiktig ekonomisk planering.

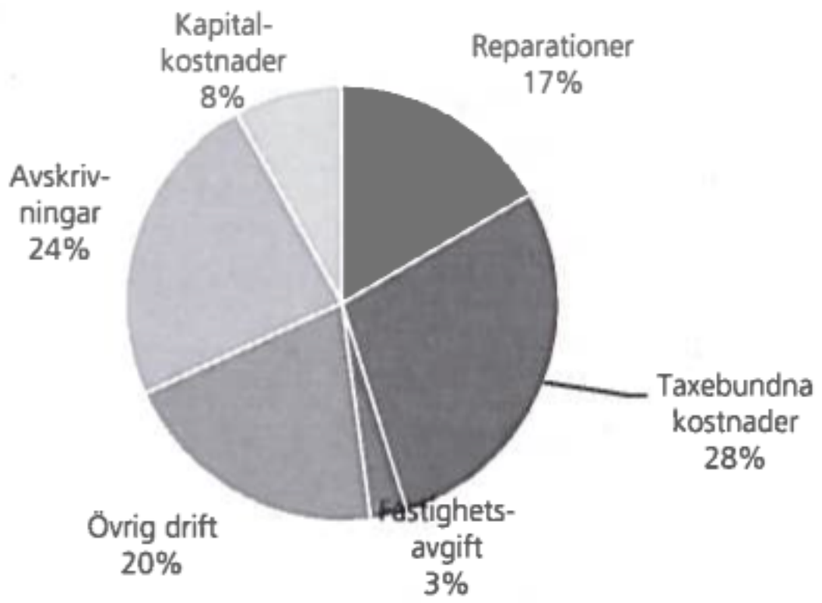
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-04-01 med 350 kr/kvm.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**718 505**	**692 683**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	616 800	566 400
Finansiella intäkter	311	842
Minskning kortfristiga fordringar	236	26 332
Ökning av kortfristiga skulder	46 406	0
	663 753	**593 574**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	510 164	415 458
Finansiella kostnader	60 306	77 861
Minskning av långfristiga skulder	70 247	61 484
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 950
	640 717	**567 752**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**741 542**	**718 505**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**23 037**	**25 822**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Under 2015 har följande åtgärder gjorts i bostadsrättsföreningen Väsbyhus nr 1:

- En del av källarfönstren som har täckts och tilläggsisoleras.
- Ny rörisolering har byts och kompletteras med på fjärrvärme anläggningen.
- Nytt staket och handledare vid port 8B vid trappen till parkeringen.
- Elcentralen 6A har byggas in med väggar och luckor med lås av säkerhets skäl.
- Nya vita trädgårdsmöbelgrupper har införskaffas.

Händelser efter året
Planerade åtgärder och underhåll 2016:

- Fortsatt arbete med våra energibesparande åtgärder.
- Nya tätningslister på fönster och dörrar i gemensamma utrymmen.
- Grusgångarna skall få nytt grus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	602	553	553	537
Lån/m² bostadsrättsyta	2 866	2 935	2 995	3 055
Elkostnad/m² totalyta	29	24	31	34
Värmekostnad/m² totalyta	124	113	125	135
Vattenkostnad/m² totalyta	28	27	33	31
Kapitalkostnader/m² totalyta	56	72	83	106
Soliditet (%)	33	35	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	-104	-8	-28
Nettoomsättning (tkr)	617	566	566	550

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 024 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 357
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-178 209
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 503
summa balanserat resultat	**-312 069**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-312 069**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 5	3 765 708	3 939 225
Maskiner och inventarier	Not 6	12 699	17 181
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 778 407**	**3 956 406**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 8	2 000	2 000
		2 000	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 780 407**	**3 958 406**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 7	765 510	742 709
Summa kortfristiga fordringar		**765 510**	**742 709**
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**765 510**	**742 709**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 545 917**	**4 701 115**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	66,6 år	66,6 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Fasad	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
Årsavgifter	616 800	566 400
	616 800	**566 400**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		800	800
Medlemsinsatser		16 200	16 200
Uppskrivningsfond		1 702 000	1 702 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	87 535	85 032
Summa bundet eget kapital		**1 806 535**	**1 804 032**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-180 712	-74 134
Årets resultat		-131 357	-104 075
Summa fritt eget kapital		**-312 070**	**-178 209**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 494 465**	**1 625 823**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 873 251	2 943 498
Summa långfristiga skulder		**2 873 251**	**2 943 498**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	61 484	61 484
Leverantörsskulder		75 067	24 688
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	41 650	45 623
Summa kortfristiga skulder		**178 201**	**131 795**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 545 917**	**4 701 115**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	3 159 000	3 159 000
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	616 800	566 400
Summa rörelseintäkter		**616 800**	**566 400**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-458 758	-365 162
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 406	-50 296
Avskrivningar	Not 4	-177 999	-177 999
Summa rörelsekostnader		**-688 162**	**-593 456**
RÖRELSERESULTAT		**-71 362**	**-27 056**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		311	842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 306	-77 861
Summa finansiella poster		**-59 995**	**-77 019**
ÅRETS RESULTAT		**-131 357**	**-104 075**

Not 5 BYGGNADER OCH MARK	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 084 292	4 084 292
Utgående anskaffningsvärde	**4 084 292**	**4 084 292**
Ackumulerad uppskrivning		
Vid årets början	1 702 000	0
Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	1 702 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	**1 702 000**	**1 702 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 847 067	-1 673 550
Årets avskrivningar enligt plan	-173 517	-173 517
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 020 584**	**-1 847 067**
Planenligt restvärde vid årets slut	**3 765 708**	**3 939 225**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 809 000	1 809 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 458 000	6 458 000
Taxeringsvärde mark	2 432 000	2 432 000
	8 890 000	**8 890 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	8 832 000	8 832 000
Lokaler	58 000	58 000
	8 890 000	**8 890 000**

Not 6 MASKINER OCH INVENTARIER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	142 470	142 470
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**142 470**	**142 470**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-125 289	-120 807
Årets avskrivningar enligt plan	-4 482	-4 482
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-129 771**	**-125 289**
Redovisat restvärde vid årets slut	**12 699**	**17 181**

Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Skattekonto	832	652
Skattefordran	23 136	23 552
Klientmedel hos SBC	741 542	718 505
	765 510	**742 709**

Not 2 DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	5 625
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 500
Gemensamma utrymmen	1 479	1 382
Gård	8 169	15 041
Förbrukningsmateriel	540	2 729
Brandskydd	0	1 295
Fordon	5 503	855
	15 691	**30 427**
Reparationer		
Tvättstuga	360	31 208
Källare	0	1 239
Entré/trapphus	19 530	0
VVS	0	25 695
Värmeanläggning/undercentral	12 445	0
Vattenskada	92 309	0
	124 644	**58 142**
Taxebundna kostnader		
El	30 786	25 582
Värme	133 423	121 879
Vatten	30 626	29 374
Sophämtning/renhållning	18 129	18 092
	212 964	**194 927**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	27 811	33 105
Kabel-TV	57 180	28 509
	84 991	**61 614**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**20 468**	**20 052**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**458 758**	**365 162**

Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
Föreningskostnader	1 874	2 450
Styrelseomkostnader	2 745	6 988
Fritids- och trivselkostnader	0	214
Förvaltningsarvode	32 292	31 474
Administration	2 067	1 110
Korttidsinventarier	8 398	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	8 060
	51 406	**50 296**

Not 4 AVSKRIVNINGAR	2015	2014
Byggnad	12 520	12 520
Förbättringar	160 997	160 997
Maskiner	4 482	4 482
	177 999	**177 999**

Not 8 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
	2 000	**2 000**

Not 9 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 200	0	0	16 200
Inträdesavgifter	800	0	0	800
Uppskrivningsfond	1 702 000	0	0	1 702 000
Fond för yttre underhåll	87 535	2 503	0	85 032
S:a bundet eget kapital	**1 806 535**	**2 503**	**0**	**1 804 032**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-180 712	-2 503	-104 075	-74 134
Årets resultat	-131 357	-131 357	104 075	-104 075
S:a ansamlad förlust	**-312 070**	**-133 860**	**0**	**-178 209**
S:a eget kapital	**1 494 465**	**-131 357**	**0**	**1 625 823**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	85 032	82 529
Reservering enligt stadgar	2 503	2 503
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**87 535**	**85 032**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,900 %	200 000	200 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,900 %	436 885	436 885	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,900 %	748 893	775 325	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,800 %	1 400 000	1 400 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,900 %	148 957	192 772	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		**2 934 735**	**3 004 982**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-61 484	-61 484	
		2 873 251	**2 943 498**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 636 078 kr.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	2 050	4 323
Förutbetalda avgifter och hyror	39 600	41 300
	41 650	**45 623**

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 6/4 2016

Anders Bylund
Ordförande

Mathias Mattsson
Ledamot

Magnus Westman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2016

Lars Isaksson
Intern revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE 2015

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väsbyhus nr 1
Org. nr 714800-0164

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väsbyhus nr 1. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 9 april 2016

.....
Lars Isaksson

Brf Väsbyhus nr 1
714800-0164

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	634 000	616 800	616 800
	634 000	**616 800**	**616 800**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-5 500
Gemensamma utrymmen	0	-1 479	0
Gård	-7 000	-8 169	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-540	-5 000
Brandskydd	0	0	-1 500
Fordon	-5 000	-5 503	0
	-16 000	**-15 691**	**-22 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-65 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-360	0
Entré/trapphus	0	-19 530	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-12 445	0
Vattenskada	0	-92 309	0
	-65 000	**-124 644**	**-30 000**
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-30 786	-35 000
Värme	-141 000	-133 423	-140 000
Vatten	-34 000	-30 626	-34 500
Sophämtning/renhållning	-18 000	-18 129	-18 500
	-229 000	**-212 964**	**-228 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 811	-25 500
Kabel-TV	-58 000	-57 180	-57 340
	-86 000	**-84 991**	**-82 840**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-21 000	-20 468	-20 500
	-21 000	**-20 468**	**-20 500**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-1 000	-1 874	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 745	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-33 000	-32 292	-29 700
Administration	-2 000	-2 067	-2 000
Korttidsinventarier	0	-8 398	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 030	-3 900
	-44 000	**-51 406**	**-40 600**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-12 500	-12 520	-12 520
Förbättringar	-161 000	-160 997	-156 000
Maskiner	-4 500	-4 482	0
	-178 000	**-177 999**	**-168 520**

allabrf.se

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.
Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-639 000**	**-688 162**	**-592 460**
RÖRELSERESULTAT	**-5 000**	**-71 362**	**24 340**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	114	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	180	0
Låneräntor	-60 000	-60 306	-85 000
	-60 000	**-59 995**	**-85 000**
RESULTAT	**-65 000**	**-131 357**	**-60 660**