



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 byggtreprenader 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Väsby Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i UPPLANDS VÄSBY.

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

Styrelsen

Monica Fagerström	Ordförande
Sune Emanuel Ahlgren	Ledamot
Maria Dabirpanah	Ledamot
Pia Elisabet Häggblom	Ledamot
Lasse Lundgren	Ledamot

Elsa Maria Cecilia Kempegård	Suppleant
Carl Hampus Andreas Wetterström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sune Emanuel Ahlgren, Maria Dabirpanah, Monica Fagerström, Pia Elisabet Häggblom, Elsa Maria Cecilia Kempegård, Lasse Lundgren och Carl Hampus Andreas Wetterström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Olsson	Ordinarie Extern	Hans Olsson Redovisning AB
-------------	------------------	----------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILUNDA 28:23	2016	UPPLANDS VÄSBY
VILUNDA 28:24	2016	UPPLANDS VÄSBY

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus.

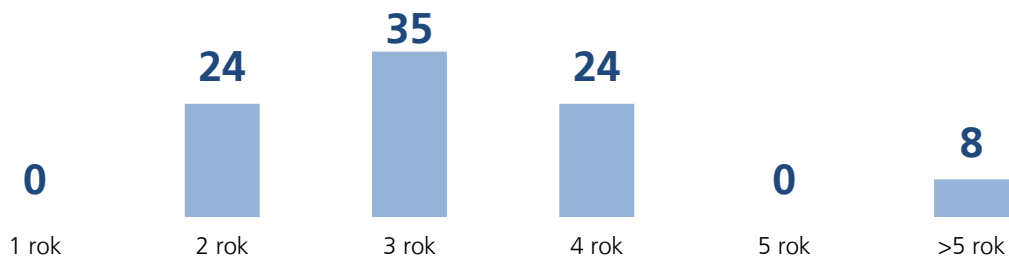
Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 889 m², varav 8 531 m² utgör lägenhetsyta och 358 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt samt 21 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studieförbundet Vuxenskolan	180 m ²	2023-09-30
Studieförbundet Vuxenskolan	89 m ²	2022-05-31
Förråd, L.Lundgren	20 m ²	t v

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2020	Samtliga fönster, Maximalt Montage
renoverat tvättstuga Holmv 7	2019	Byte torktumlare målat golv
Garagestädning samt målning av markering för p-platser	2018	
Målning av staketen Holmv 3-5	2018 - 2019	På gården, utfört av medlemmar
Byte armaturer i tvättstugorna till ledbelysning	2017 - 2018	detektorslampor
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av lekplatserna	2021 - 2022	Renovering och komplettering av lekredskap
Skrotning av garagetaket Holmv 3-5	2022	Kontroll av hållfastheten i takbeläggningen
Översyn av yttertaken	2022	enl. underhållsplanen
Byte av hissar	2024	pga. Reservdelsbrist skall hissarna bytas ut senast 2024
Stamrenovering/-byte	2026	Ev. tidigare när finansiering är ordnad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Driftia
Ekonomiförvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Trädgårds- och vinterväghållning	Svensk Markservice
Hissar	Kone / Wisma
Brandsäkerhet	Cupola
Låssystem	Väsby Lås och Larm
Trappstädning	Clean Quality AB/ Keab gruppen from juni 2020

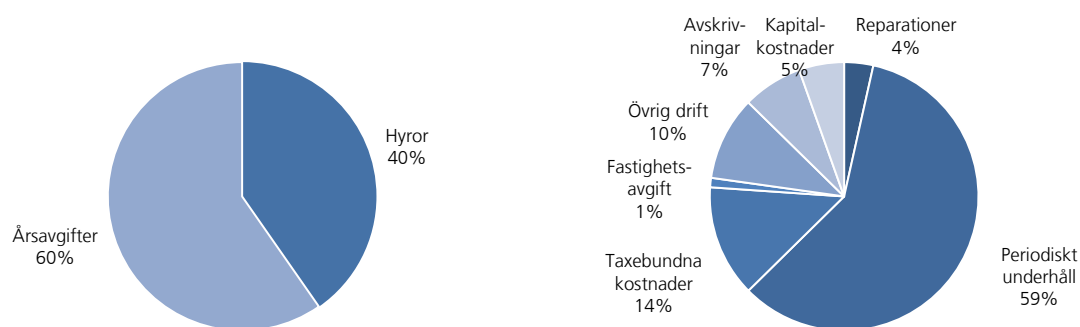
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vi innehar 19 hyreslägenheter som vid framtida försäljning tillför föreningen betydande kapital.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 857 369	9 629 099
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 088 029	6 244 530
Finansiella intäkter	45	329
Minskning kortfristiga fordringar	0	187 762
Medlemsinsatser	4 770 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	711 030	39 170
	11 569 104	6 471 790
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 416 813	4 617 578
Finansiella kostnader	900 147	1 075 943
Ökning av materiella anläggningstillgångar	36 094	0
Ökning av kortfristiga fordringar	252 661	0
Minskning av långfristiga skulder	550 000	550 000
	16 155 714	6 243 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 270 759	9 857 369
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 586 610	228 270

*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 1 429 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 räkenskapsåret

Året har präglats av Corona pandemin - Covid -19, - som har inneburit restriktioner från statsmakterna. Det innebar att vårstämningen ställdes in och årsstämman hölls i april med restriktioner och flertalet fullmakter från dem som teckade att närvara fysiskt. Trots det var 30 medlemmar närvarande.

Två informationsmöten angående fönsterbyte och källsortering hölls utomhus den 30 augusti och 2 september med ca 55 deltagare fördelat jämnt på de två dagarna. Årets stora händelse var fönsterbytet som gick av stapeln från slutet av september till december 2020. Samtliga fönster, ca 920 st, byttes ut till moderna tre-glas fönster i metallbåge med s k Kip-Dreeh öppning, dvs fönstren kan öppnas både upptill för vädring och helt vid rengöring. Fönsterbytet genomfördes av Maximalt Montage med fönster från Maximal Fönster i Åshammar. Fönsterbytet finansierades genom den yttre reparationsfonden som föreningen disponerat sedan ombildningen 2016 samt genom försäljningar av 2 st hyreslägenheter. Fönsterbytet genomfördes utan avgiftshöjning för medlemmarna under 2021.

Tre processer har genomförts mot tre av våra hyresgäster via Hyresnämnd och Tingsrätt/Svea hovrätt. Dessa har resulterat i två avflyttningar och försäljning av lägenheterna till marknadsmässiga priser, den tredje processen överfördes till 2021 och fortsätter tills en lösning kommer till stånd.

En relativt allvarlig vattenskada drabbade två lägenheter under sommaren 2020. Följden blev en långvarig process med fuktanalyser, totalrenoveringar och återuppbyggnad. Föreningens kostnader för renoveringen av den ena lägenheten, en hyresrätt, finansierades av vår fastighetsförsäkring. Den andra drabbade lägenhetens kostnader, en bostadsrätt, reglerades via innehavarnas hemförsäkring. Arbetet avslutades i dec 2020.

I oktober 2020 rensades samtliga cykelförråd och cykelställ utomhus på cyklar utan ägare. Även två mopeder, diverse cykeltillbehör och en lastkärra påträffades i cykelrummen. Rensningen utfördes i samarbete med Easy ReCycling kostnadsfritt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelse under året: 6 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	547	530	529
Hyror/m ² hyresrättsyta	895	926	892	884
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 355	11 886	11 972	12 058
Elkostnad/m ² totalyta	35	41	35	32
Värmekostnad/m ² totalyta	143	146	145	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	35	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	121	144	167
Soliditet (%)	53	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 419	-637	-1 439	-1 272
Nettoomsättning (tkr)	6 080	6 235	6 047	5 969

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 531 m² bostäder och 358 m² lokaler.

Förändringar 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	104 017 931	3 602 308	0	100 415 623
Upplåtelseavgifter	1 200 598	1 167 692	0	32 906
Fond för yttre underhåll	7 172 420	372 283	-880 557	7 680 694
S:a bundet eget kapital	112 390 949	5 142 283	-880 557	108 129 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 452 900	-372 283	243 532	-13 324 149
Årets resultat	-10 418 853	-10 418 853	637 025	-637 025
S:a ansamlad förlust	-23 871 752	-10 791 136	880 557	-13 961 174
S:a eget kapital	88 519 197	-5 648 853	0	94 168 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 418 853
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 080 617
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 283
summa balanserat resultat	-23 871 753
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 172 420
att i ny räkning överförs	-16 699 333

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 080 154	6 234 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 875	9 720
Summa rörelseintäkter		6 088 029	6 244 530
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-13 729 727	-4 040 872
Övriga externa kostnader	Not 5	-519 721	-406 786
Personalkostnader	Not 6	-167 365	-169 920
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 189 967	-1 188 363
Summa rörelsekostnader		-15 606 780	-5 805 941
RÖRELSERESULTAT		-9 518 751	438 589
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 147	-1 075 943
Summa finansiella poster		-900 102	-1 075 614
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 418 853	-637 025
ÅRETS RESULTAT		-10 418 853	-637 025

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	161 764 849	162 918 722
Summa materiella anläggningstillgångar	161 764 849	162 918 722
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	161 764 849	162 918 722
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	42 250	1 172
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 067 664	2 488 582
Summa kortfristiga fordringar	3 109 914	2 489 754
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 390 150	7 344 260
Summa kassa och bank	2 390 150	7 344 260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 500 064	9 834 014
SUMMA TILLGÅNGAR	167 264 913	172 752 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 218 529	100 448 529
Fond för yttre underhåll	Not 10	7 172 420	7 680 694
Summa bundet eget kapital		112 390 949	108 129 223
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 452 900	-13 324 149
Årets resultat		-10 418 853	-637 025
Summa fritt eget kapital		-23 871 752	-13 961 174
SUMMA EGET KAPITAL		88 519 197	94 168 049
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	48 000 000	42 387 500
Summa långfristiga skulder		48 000 000	42 387 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 387 500	33 550 000
Leverantörsskulder		905 117	374 659
Skatteskulder		366 526	347 204
Övriga skulder		1 293 443	1 346 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	793 131	578 809
Summa kortfristiga skulder		30 745 717	36 197 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 264 913	172 752 736

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 625 410	3 493 383
Hyror bostäder	1 807 622	2 111 693
Hyror lokaler	205 474	204 204
Hyror parkering	139 920	149 820
Hyror garage	279 970	263 350
Hyror förråd	15 400	7 800
Avgift andrahandsuthyrning	6 280	4 650
Öresutjämning	78	-91
	6 080 154	6 234 810

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	7 875	9 720
	7 875	9 720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	145 184	143 672
	Fastighetsskötsel beställning	8 120	11 612
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	137 524	129 378
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 250	5 258
	Snöröjning/sandning	93 750	136 079
	Städning entreprenad	92 890	115 108
	Städning enligt beställning	77 464	0
	Sotning	10 100	0
	Hissbesiktning	11 910	5 880
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Bevakning	69 979	75 804
	Gemensamma utrymmen	1 255	0
	Sophantering	21 106	0
	Gård	4 323	5 508
	Serviceavtal	58 899	57 475
	Förbrukningsmateriel	33 330	32 319
	Teleport/hissanläggning	7 091	6 840
	Störningsjour och larm	7 084	0
	Brandskydd	13 219	13 066
		796 477	748 621
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	137 559
	Tvättstuga	2 735	65 519
	Entré/trapphus	3 688	7 659
	Lås	36 282	4 387
	VVS	75 064	29 223
	Värmeanläggning/undercentral	3 650	10 783
	Ventilation	0	4 362
	Elinstallationer	12 318	4 667
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 813
	Hiss	108 899	50 864
	Tak	6 989	0
	Fönster	0	8 730
	Balkonger/altaner	2 934	2 931
	Mark/gård/utemiljö	31 879	4 293
	Garage/parkering	0	7 361
	Skador/klotter/skadegörelse	0	42 054
	Vattenskada	293 125	0
		577 563	385 205
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	79 794
	Tvättstuga	0	35 000
	Lås	0	126 650
	Fönster	9 761 251	0
		9 761 251	241 444
	Taxebundna kostnader		
	El	315 441	366 923
	Värme	1 271 649	1 295 211
	Vatten	341 741	311 718
	Sophämtning/renhållning	295 154	333 949
	Grovsopor	0	5 708
		2 223 985	2 313 509
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	131 578	119 075
	Kabel-TV	53 244	52 120
		184 822	171 195

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 629	180 897
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 729 727	4 040 872
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 437	4 526
	Juridiska åtgärder	73 819	125 022
	Inkassering avgift/hyra	3 150	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	2 250	0
	Föreningskostnader	7 413	1 704
	Styrelseomkostnader	265	364
	Fritids- och trivselkostnader	1 229	413
	Förvaltningsarvode	118 356	116 530
	Administration	57 252	10 724
	Korttidsinventarier	0	13 612
	Konsultarvode	244 111	124 051
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 290
		519 721	406 786
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	141 900	142 600
	Sociala kostnader	25 465	27 320
		167 365	169 920
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 188 363	1 188 363
	Förbättringar	1 604	0
		1 189 967	1 188 363

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 375 084	167 375 084
	Nyanskaffningar	36 094	0
	Utgående anskaffningsvärde	167 411 178	167 375 084
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 456 362	-3 267 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 189 967	-1 188 363
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 646 329	-4 456 362
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 764 849	162 918 722
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 538 774	48 538 774
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 731 000	54 731 000
	Taxeringsvärde mark	25 933 000	25 933 000
		80 664 000	80 664 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 200 000	76 200 000
	Lokaler	4 464 000	4 464 000
		80 664 000	80 664 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	187 056	172 473
	Klientmedel hos SBC	2 880 608	2 513 109
	Avräkning övrigt	0	-197 000
		3 067 664	2 488 582
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	7 680 694	7 947 524
	Reservering enligt stadgar	372 283	372 283
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-880 557	-639 113
	Vid årets slut	7 172 420	7 680 694

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,120 %	15 000 000	15 000 000	2022-03-08
SEB	2,580 %	12 387 500	12 937 500	2021-03-28
SEB	0,010 %	0	18 000 000	Byte långivare
SEB	1,140 %	0	15 000 000	Byte långivare
SBAB	0,940 %	15 000 000	15 000 000	2021-03-08
SBAB	0,680 %	15 000 000	0	2023-02-14
SBAB	0,680 %	18 000 000	0	2023-02-14
Summa skulder till kreditinstitut		75 387 500	75 937 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 387 500	-33 550 000	
		48 000 000	42 387 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 637 500 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	25 400	25 100
Sociala avgifter	7 981	5 456
Ränta	46 225	34 824
Avgifter och hyror	639 561	513 429
Hiss	73 964	0
	793 131	578 809

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser.

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 25, 2 2021


Monica Fagerström
Ordförande


Sune Emanuel Ahlgren
Ledamot


Maria Dabirpanah
Ledamot


Pia Elisabet Häggblom
Ledamot


Lasse Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22, 3 2021


Hans Olsson
Extern revisor

Till årsmöte för Bostadsrättsföreningen Väsby Backe.

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelse och förvaltning avseende verksamhetsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger rimlig grund för våra uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.
Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker därför:

att resultat och balansräkningen fastställs

att årets resultat balanseras i ny räkning

att styrelsens ledamöter av årsmötet beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby 2021-03-22

Hans Olsson Redovisning AB



Hans Olsson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 755 676	3 625 410	3 562 900
Hyror bostäder	1 716 237	1 807 622	2 152 165
Hyror lokaler	215 532	205 474	204 000
Hyror parkering	147 000	139 920	146 000
Hyror garage	279 000	279 970	258 000
Hyror förråd	27 000	15 400	15 600
Avgift andrahandsuthyrning	2 380	6 280	0
Öresutjämning	0	78	0
Övriga erhållna bidrag	0	0	37 000
Övriga intäkter	0	7 875	0
	6 142 825	6 088 029	6 375 665
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-150 000	-145 184	-146 000
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-8 120	-41 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-135 000	-137 524	-133 000
Fastighetskötsel gård beställning	-40 000	-3 250	-25 000
Snöröjning/sandning	-113 000	-93 750	-110 000
Städning entreprenad	-88 320	-92 890	-100 000
Städning enligt beställning	-50 000	-77 464	-24 000
Sotning	0	-10 100	0
Hissbesiktning	-7 000	-11 910	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-20 000
Bevakning	-75 000	-69 979	-70 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 255	0
Sophantering	-20 500	-21 106	-5 000
Gård	-3 000	-4 323	-2 000
Serviceavtal	-60 000	-58 899	-57 000
Förbrukningsmateriel	-27 000	-33 330	-25 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-7 091	-7 000
Störningsjour och larm	-5 000	-7 084	-2 000
Brandskydd	-14 000	-13 219	-8 000
	-820 820	-796 477	-781 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-310 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-2 735	0
Entré/trapphus	0	-3 688	0
Lås	0	-36 282	0
VVS	0	-75 064	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 650	0
Elinstallationer	0	-12 318	0
Hiss	0	-108 899	0
Tak	0	-6 989	0
Balkonger/altaner	0	-2 934	0
Mark/gård/utemiljö	0	-31 879	0
Vattenskada	0	-293 125	0
	-310 000	-577 563	-150 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	-752 000	0	0
Fönster	0	-9 761 251	0
	-752 000	-9 761 251	0

Taxebundna kostnader			
El	-325 000	-315 441	-256 000
Värme	-1 348 000	-1 271 649	-1 345 000
Vatten	-312 000	-341 741	-311 000
Sophämtning/renhållning	-348 000	-295 154	-255 000
Grovsopor	-6 000	0	-6 000
	-2 339 000	-2 223 985	-2 173 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-134 000	-131 578	-119 075
Kabel-TV	-55 000	-53 244	-54 000
	-189 000	-184 822	-173 075
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-181 000	-185 629	-180 978
	-181 000	-185 629	-180 978
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 437	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-73 819	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 150	0
Revisionsarvode extern revisor	-2 250	-2 250	-3 000
Föreningskostnader	-2 000	-7 413	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-265	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 229	-1 000
Förvaltningsarvode	-123 000	-118 356	-119 000
Administration	-35 000	-57 252	-5 000
Konsultarvode	0	-244 111	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 440	-8 000
	-177 250	-519 721	-145 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-167 000	-141 900	-142 500
Arbetsgivaravgifter	-52 471	-25 465	-44 000
	-219 471	-167 365	-186 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 189 000	-1 188 363	-1 189 000
Förbättringar	0	-1 604	-7 400
Installationer	-2 406	0	0
	-1 191 406	-1 189 967	-1 196 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 179 947	-15 606 780	-4 985 953
RÖRELSERESULTAT	-37 122	-9 518 751	1 389 712
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	45	0
Låneräntor	-670 000	-900 140	-1 015 440
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
	-670 000	-900 102	-1 015 440
RESULTAT	-707 122	-10 418 853	374 272

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 räkenskapsåret. 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se