

Årsredovisning för
Brf Gamla Väsby 1179
769616-8819

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gamla Väsby 1179, orgnr 769616-8819, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att förvalta föreningens fastighet, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby Kommun

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 6:56 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden i vilka man upplåter bostadslägenheter uppfördes år 2003 och ägdes fram till och med ombildningen, samt föreningens övertagande, av det allmännyttiga bostads-företaget AB Väsbyhem. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-06-26 och fastigheten förvärvades 2008-06-16. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 592 m². Taxeringsvärdet är 38 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 29 000 tkr och markvärdet 9 000 tkr.

Byggnaden består av ett vinkelhus, som har tre trapphus med fyra våningar i varje. Fastigheten omfattar även en innergård med bl a cykelförråd, grillplats och lekplats. Tomtytan är 2 511 kvm.

Garageplatserna är avsedda för föreningens medlemmar i första hand och hyrs ut till externa hyresgäster i mån av plats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Tilläggförsäkring för föreningens samtliga bostadsrätter ingår i fastighetsförsäkringen (s k Bostadsrättstillägg).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

<i>Kategori</i>	<i>Antal objekt</i>	<i>Total yta (m²)</i>
Bostäder	27	2 592
Garage	31	
	58	2 592

Fastighetsadresser

Centralvägen 16-18
Nils Åhlins väg 2

Samfällighet

Föreningen är tillsammans med våra grannfastigheter medlem i en samfällighetsförening som ansvarar för t ex områdetets allmänna vägar, belysning och snöröjning.

Föreningens centralavtal

Leverantör

Renew Service AB
Renew Service AB
Kone AB
RagnSells AB
E-ON
Stockholm Exergi

Kategori

Ekonomisk Förvaltning
Teknisk adm. samt fastighetskötsel
Hiss- och garageportsservice
Källsortering
EI
Fjärrvärme

Organisation

Ordinarie styrelseledamöter

För- och Efternamn

Helena Sjöberg
Jan Lingemark
Betty Bauer
Roland Nordqvist
Pertti Söderström

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleanter

Rodrigo Ibarrola Åkesson

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisor

Vald av föreningen har varit Maria Bengtsson, Finnhammars Revisionsbyrå.

Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Annika Lundgren och Britt-Marie Nilsson till valberedning.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls pga Covid-19 utomhus, på innergården, 2020-06-22. I enlighet med stämmobeslut (2 st) har även föreningens stadgar uppdaterats för att följa förändrad lagstiftning avseende tidsgränser, t ex för kallelse till stämmor.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 12 antal protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret 2020 samt 1 konstituerande möte.

Upplåtelse och överlåtelse

Tre lägenheter har överlåtits under verksamhetsår 2020.

Medlemsaktiviteter

Under året planerade styrelsen för gemensam vår- och höststäddag, vilka sedermera fick ställas in p g a Covid-19-pandemin. En del arbeten utfördes av medlemmar, vid valfri tidpunkt och resten lades ut på en extern leverantör.

Traditionsenlig korvgrillning med gemensam fika, vilket vanligtvis avslutar föreningens städdagar, får ta vid när restriktionerna så tillåter.

Underhåll

Renew Service AB har under året skött det löpande tekniska underhållet i fastigheten.

På egen bekostnad kan även föreningens medlemmar få hjälp av Renew med åtgärder i den lägenhet man disponerar.

Ombyggnad och underhåll

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

År	Åtgärd
2020	Radiator/termostater - samtliga ventiler har bytts ut, dvs i alla lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade vid årets början 37 medlemmar. Under året har 4 medlemmar utträtt och 6 medlemmar tillkommit. Vid årets slut hade föreningen 39 st medlemmar.

Medlem är en person som äger eller är delägare av en lägenhet som föreningen upplåter med bostadsrätt.

Genomfört Underhåll

Genomfört större underhåll och investeringar genom åren:

År	Åtgärd
2019	Energideklaration
2019	Byte av markiser på översta våningar
2018	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Slipning och oljning av entrépartier
2012	Stampolning
2012	Målning av träfasader
2012	Obligatorisk ventilationskontroll
2012	Slipning och lackering av ekpartier av entreér

Framtida utveckling

Framtida underhåll och större åtgärder:

År	Åtgärd
2021	Sopsorteringsrum - målning av golv och väggar
2021	Portdörrar - slipning och lackering
2023	Målning av samtliga trapphus
2023	Spolning av avloppsstammar
2024	Takmålning

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 911	1 913	1 919	1 916	1 912
Årets resultat	96	137	-8	-334	-322
Fond för yttre underhåll	1 113	988	863	738	613
Belåning, kr/kvm totalyta	7 330	7 330	7 330	7 330	7 330
Räntekänslighet*	10	10	10	10	10
Soliditet, %	59	59	59	59	59
Årsavgift bostäder, kr/kvm	663	663	663	661	663

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 662 861	988 250	-4 588 098	136 694
Vinstdisp. enligt stämmobeslut		125 000	11 694	-136 694
Årets resultat				95 883
Vid årets slut	31 662 861	1 113 250	-4 576 404	95 883

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-4 576 404
Årets resultat	95 883
	<u>-4 480 521</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-4 480 521
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	136 905
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-125 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-4 468 616

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 113 250
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-11 905</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	1 101 345

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 910 739	1 913 310
		<u>1 910 739</u>	<u>1 913 310</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-883 534	-1 050 293
Planerat Underhåll	4	-136 905	-13 781
Fastighetsskatt		-39 542	-36 096
Personalkostnader		-57 411	-4 921
Avskrivningar	5	-429 722	-429 722
		<u>-1 547 114</u>	<u>-1 534 813</u>
Rörelseresultat		<u>363 625</u>	<u>378 497</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	466
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-267 742	-242 269
		<u>-267 742</u>	<u>-241 803</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>95 883</u>	<u>136 694</u>
Årets resultat		<u>95 883</u>	<u>136 694</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	7	44 899 435	45 329 157
		<u>44 899 435</u>	<u>45 329 157</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 899 435</u>	<u>45 329 157</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		50 763	115 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 704	23 459
		<u>80 467</u>	<u>138 563</u>
Kassa och bank	9	2 669 591	2 196 497
Summa omsättningstillgångar		<u>2 750 058</u>	<u>2 335 060</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 649 493</u>	<u>47 664 217</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 662 861	31 662 861
Yttre underhållsfond		1 113 250	988 250
		<u>32 776 111</u>	<u>32 651 111</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 576 404	-4 588 098
Årets resultat		95 883	136 694
		<u>-4 480 521</u>	<u>-4 451 404</u>
Summa Eget kapital		<u>28 295 590</u>	<u>28 199 707</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	5 000 000	19 000 000
		<u>5 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	14 000 000	-
Leverantörsskulder		15 109	135 813
Skatteskulder		75 762	72 195
Övriga skulder		26 400	19 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	236 632	236 848
		<u>14 353 903</u>	<u>464 510</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 649 493</u>	<u>47 664 217</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Slutår
Byggnader	Linjär	2108

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och basers på föreningens underhållsplan. Avsättning sker med 125 000 kr/år enligt föreningens stadgar.

Lång- och kortfristiga skulder

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

Skatter och avgifter

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	46 500	3 996
Arbetsgivaravgifter	10 911	-
	<u>57 411</u>	<u>3 996</u>

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 709 601	1 719 168
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	192 174	190 245
Övriga intäkter	8 964	3 897
	1 910 739	1 913 310

Not 3 Drift

	2020-12-31	2019-12-31
El	55 378	66 080
Fjärrvärme	236 423	276 458
Vatten	73 571	59 279
Avfallshantering	106 729	65 810
Kabel-TV	42 661	41 790
Städning	11 203	65 811
Snöröjning	18 750	11 200
Samfällighet	11 200	11 267
Fastighetsskötsel	81 100	119 615
Ekonomisk Förvaltning	51 955	63 007
Fastighetsförsäkringar	50 879	37 070
Extern revision	30 000	26 250
Reparationer	84 767	188 822
Övrigt	28 918	17 834
	883 534	1 050 293

Not 4 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Planerat Underhåll av Hiss	68 980	-
Planerat Underhåll av Värme	67 925	-
Planerat Underhåll av Övrigt	-	13 781
	136 905	13 781

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och ombyggnader	429 722	429 722
Summa	429 722	429 722

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	266 640	241 774
Räntekostnader, övriga	1 102	495
Summa	267 742	242 269

Not 7 Byggnader och Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 972 208	42 972 208
	<u>42 972 208</u>	<u>42 972 208</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 736 151	-3 306 429
-Årets avskrivning enligt plan	-429 722	-429 722
	<u>-4 165 873</u>	<u>-3 736 151</u>
Mark	6 093 100	6 093 100
Summa bokfört värde	44 899 435	45 329 157
Taxeringsvärde Byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde Mark	9 000 000	9 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	19 047	12 785
Kabel-TV	10 657	10 674
	<u>29 704</u>	<u>23 459</u>

Not 9 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank transaktionskonto	930 915	-
Handelsbanken Affärskonto	1 152 851	1 610 672
Handelsbanken Konto	585 825	585 825
	<u>2 669 591</u>	<u>2 196 497</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2950402574	0,92	Rörligt	14 000 000	14 000 000
Handelsbanken	852311	2,18	2023-06-01	5 000 000	5 000 000
				19 000 000	19 000 000

Nästa års beräknade amortering

-

Nästa års låneomsättning

-14 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till

19 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	156 716	148 570
Upplupen Ekonomisk förvaltning	-	4 479
Upplupen EL	5 125	5 640
Upplupen Fjärrvärme	30 484	34 235
Upplupen Snöröjning	2 500	-
Upplupen Extern revision	30 000	30 000
Upplupen Ränta lån	11 807	13 924
	236 632	236 848

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 600 000	24 600 000
Summa ställda säkerheter	24 600 000	24 600 000

Underskrifter

Upplands Väsby 2021-.....

.....
Helena Sjöberg
Styrelseordförande

.....
Jan Lingemark

.....
Betty Bauer

.....
Roland Nordqvist

.....
Pertti Söderström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....

.....
Maria Bengtsson
Finnhammars Revisionsbyrå AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JAN LINGEMARK

Styrelseledamot

Serienummer: 19670127xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2021-04-21 12:22:09Z



ROLAND NORDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19420430xxxx

IP: 81.236.xxx.xxx

2021-04-21 14:25:09Z



BETTY BAUER

Styrelseledamot

Serienummer: 19520928xxxx

IP: 2.71.xxx.xxx

2021-04-21 14:43:41Z



Maria Helena Sjöberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19670409xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2021-04-21 15:45:48Z



PERTTI SÖDERSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19590707xxxx

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-04-23 13:34:52Z



Maria Eva Bengtsson

Revisor

Serienummer: 19800223xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-04-23 13:36:48Z



Penneo dokumentnyckel: BNJJA-CQYT4-U2AKI-QDXI2-EKD5X-8MP30

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>