

Årsredovisning

för

Brf Väsman 2

769630-1378

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Väsman 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Väsman 2 bildades i juni 2016, och förvärvade fastigheten Stockholm Väsman 2, Skattungsvägen 14-16 och Storsjövägen 57-61 i Årsta, 2016-06-14. Fastigheten har en areal av 2779 kvm, och består av två lamellhus, byggnadsår 1946. Föreningen består av 30 lägenheter, 28 bostadsrätter och 2 hyresrätter med total bostadsyta om 1548kvm, samt 2 lokaler med yta 189 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är 32 422 000kr.

Under slutet av 1990-talet renoverades delar av fastigheten. Båda husen förseddes med nya yttertak, elinstallationer i lägenheterna byttes ut och stammarna renoverades. 1997 renoverades både fasaden och balkongerna. Sedan föreningen bildades har omfattande arbete påbörjats för att rusta upp fastigheten och arbete för att öka trivseln i föreningen pågår. Något som går att läsa om i väsentliga händelser under året i denna och tidigare årsredovisningar.

Styrelse och revisor:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Conny Strömberg, Ordförande
Robin Zetterman, Kassör (avgått 2018-11-05)
Andreas Selander, Kassör (tillträtt 2018-11-05)
Ludvig Driscoll, Sekreterare
Sofia Wellander, Ledamot
Åsa Östblad, Ledamot

Suppleant: Anna Brandt

Valberedning: Oscar Kievenemi
Jennifer Ingemal

Revisor: Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete med att uppdatera stadgarna har påbörjats. Första röstningen skedde på extrastämma 2018-11-05, andra röstningen sker under 2019.

Amortering om 2 milj kronor har gjorts på föreningens lån.

Energieffektivisering av värmeanläggningen har genomförts.

Dränering av fastigheten har gjorts. I samband med återställande har man fyllt upp med matjord och lagt ny gräsmatta. Nya parkeringar har anlagts på gården och samtliga parkeringsytor har asfalterats.

Under året har man även anlagt stensatta gångar, byggt grillplats och pergola, samt monterat cykelställ.

Gemensamma utrymmen har utökats med ett gym samt övernattningsrum att hyra för föreningens medlemmar.

Arbete med montering av ny belysning på gården har påbörjats.

Medlemsinformation

Fastigheten är sedan 2018-10-01 fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandkontor. Tidigare var föreningen försäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har vid årets utgång 37 medlemmar.

Under året har föreningen upplåtit en lägenhet, och 2 överlåtelse har godkänts.

Styrelsen har även godkänt 2 andrahandsupplåtelse.

Styrelsen har under året hållt 7 protokollförda sammanträden, samt 7 icke protokollförda arbetsmöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 428	1 314	530
Resultat efter finansiella poster	-791	-1 948	-1 458
Soliditet (%)	81,9	80,1	79,5
Kassalikviditet (%)	132,3	978,1	361,0
Belåning/kvadratmeter (kr/kvm)	8 676	9 917	9 932

Belåning/kvadratmeter är den totala skulden till banker och kreditinstitut i förhållande till den totala bostadsytan (BOA) och uthyrningsbar lokalyta (LOA).

Föreningen förvärvade fastigheten i Juni 2016, medlemmarna flyttade in i slutet av 2016, vilket förklarar de stora skillnaderna i jämförelsetalen mellan 2016 och 2017.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 342 500	19 758 750	2 931 450	-1 189 553	-1 947 908	68 895 239
Avsättning till yttre fond			52 110	-52 110		0
Ianspråkst. av yttre fond			-857 606	857 606		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 947 908	1 947 908	0
Årets resultat					-791 234	-791 234
Belopp vid årets utgång	49 342 500	19 758 750	2 125 954	-2 331 965	-791 234	68 104 005

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 331 965
årets förlust	-791 234
	-3 123 199
behandlas så att	
Avsättes till yttre fond	52 110
Ianspråkstas från yttre fond	0
i ny räkning överföres	-3 175 309
	-3 123 199

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre underhållsfond göras enligt den ekonomiska planen under de tre första åren. Det belopp som anges är 30kr per kvadratmeter bostads- och lokalyta, utskrivet i den ekonomiska planen som 52 110 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 427 692	1 313 746
Övriga rörelseintäkter		0	12 659
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 427 692	1 326 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-995 404	-1 892 360
Övriga externa kostnader	4	-155 929	-324 043
Personalkostnader	5	-65 711	-25 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 259	-843 688
Summa rörelsekostnader		-2 096 303	-3 085 091
Rörelseresultat		-668 611	-1 758 686
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 623	-189 222
Summa finansiella poster		-122 623	-189 222
Resultat efter finansiella poster		-791 234	-1 947 908
Resultat före skatt		-791 234	-1 947 908
Årets resultat		-791 234	-1 947 908

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	82 507 792	81 957 334
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 640	27 520
Summa materiella anläggningstillgångar		82 528 432	81 984 854
Summa anläggningstillgångar		82 528 432	81 984 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 241	0
Övriga fordringar	8	2 100	7 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 488	82 687
Summa kortfristiga fordringar		80 829	90 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		556 112	3 908 604
Summa kassa och bank		556 112	3 908 604
Summa omsättningstillgångar		636 941	3 999 283
SUMMA TILLGÅNGAR		83 165 373	85 984 137

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		49 342 500	49 342 500
Förlagsinsatser		19 758 750	19 758 750
Fond för yttre underhåll		2 125 954	2 931 450
Summa bundet eget kapital		71 227 204	72 032 700

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 331 965	-1 189 552
Årets resultat		-791 234	-1 947 908
Summa fritt eget kapital		-3 123 199	-3 137 460
Summa eget kapital		68 104 005	68 895 240

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 580 008	16 680 004
Summa långfristiga skulder		14 580 008	16 680 004

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	99 996	99 996
Leverantörsskulder		74 580	59 975
Skatteskulder		96 000	47 670
Övriga skulder		30 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	180 074	201 252
Summa kortfristiga skulder		481 360	408 893

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 165 373

85 984 137

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	905 148	822 783
Hyror bostäder	132 480	217 073
Hyror lokaler	187 440	171 263
Hyror garage och parkeringsplatser	73 267	67 901
Eltillägg	86 880	21 520
Bredbandsavgift	38 400	8 900
Överlåtelse-/pansättningsavg	2 944	4 256
Övriga intäkter	1 133	50
	1 427 692	1 313 746

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Uppvärmning	301 991	313 114
El	153 286	81 561
Tomträttsavgäld	125 900	115 250
Vatten	68 234	65 228
Städning	0	22 750
Sophämtning	25 122	25 496
Snöröjning Sandning	0	9 500
Trädgårdsskötsel	6 001	3 418
Reparation och underhåll Fastighet	182 685	99 233
Reparationer lägenheter	7 899	74 125
Underhåll vvs sanitet	0	164 668
Underhåll el	29 950	857 606
Bredband	44 808	23 438
Kabel TV avgift	8 022	7 928
Teknisk förvaltning	6 252	2 604
Fastighetsförsäkring	35 254	26 441
	995 404	1 892 360

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskatt	48 330	47 670
Förvaltningskostnader	42 000	65 241
Övriga Förvaltningskostnader	5 682	10 248
Övriga kostnader styrelsen	0	2 000
Revisionsarvoden	15 700	24 500
Konsultarvoden	1 800	83 000
Mäklararvoden	0	35 000
Bankkostnader	8 664	6 384
Övriga externa kostnader	6 441	50 000
Förbrukningsinventarier	27 312	0
	155 929	324 043

Kostnaden för revision 2016 lagd på 2017.

Not 5 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Styrelsearvoden	50 001	19 023
Sociala kostnader	15 710	5 977
Totala Styrelsearvoden och sociala kostnader	65 711	25 000

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 226 825	83 117 075
Inköp	1 422 837	113 500
Omklassificeringar		-3 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 649 662	83 226 825
Ingående avskrivningar	-1 269 491	-432 683
Årets avskrivningar	-872 379	-836 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 141 870	-1 269 491
Utgående redovisat värde	82 507 792	81 957 334
Taxeringsvärden byggnader	19 267 000	19 267 000
Taxeringsvärden mark	13 155 000	13 155 000
	32 422 000	32 422 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 400	
Inköp		34 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 400	34 400
Ingående avskrivningar	-6 880	0
Årets avskrivningar	-6 880	-6 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 760	-6 880
Utgående redovisat värde	20 640	27 520

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	2 100	7 992
	2 100	7 992

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Stockholms Stad	31 475	31 475
KabelTV	2 023	2 014
Emvix	10 500	6 966
Ekonomisk förvaltning	1 563	10 500
Fastighetskötsel	3 713	1 563
Förutbetald försäkringspremie	26 214	26 420
Bredband	0	3 749
	75 488	82 687

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	0,509	2018-02-28	0	4 280 000
Nordea	0,78	2018-11-30	0	5 000 000
Nordea	0,90	2019-11-13	4 966 668	5 000 000
Nordea	1,142		0	2 500 000
Nordea	0,693	2021-12-21	9 713 336	0
			14 680 004	16 780 000
Kortfristig del av långfristig skuld			99 996	99 996

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	19 023
Sociala avgifter	0	5 977
Upplupna Räntekostnader	5 906	11 781
Förutbetalda Hyresinkomster	88 376	81 746
Värme	38 817	45 422
El	33 078	25 053
Revision	13 000	12 250
Bank	897	0
	180 074	201 252

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen är sedan 2019-01-01 momsregistrerad för sina parkeringsplatser som en följd av att man beslutat att hyra ut platser externt.

Arbetet med en ny underhållsplan beräknas bli klart under våren 2019.

Not 13 Ställda säkerheter

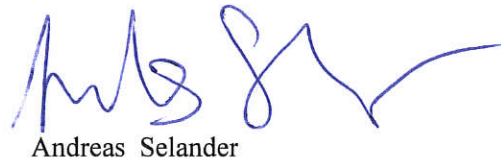
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Stockholm 2019-03-28


Conny Strömberg

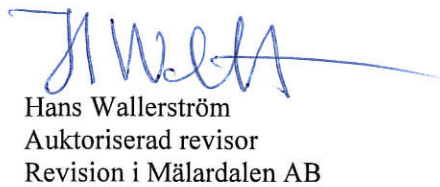

Ludvig Driscoll


Åsa Östblad


Andreas Selander


Sofia Wellander

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26.


Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB



Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väsman 2, org.nr 769630-1378.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsman 2 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsman 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Revision i Mälardalen AB

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 26 april 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor