

BRF Väsby Terrass
Org nr 769633-6432

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 22 oktober 2018 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anna Ejdestig	Ordförande	2019
Barbro Junars	Ledamot	2019
Karl Salman	Ledamot	2019
Mait Knuts	Ledamot	2019
Johan Engqvist	Suppleant	2019
Lars Hedensjö	Suppleant	2019
Ulrika Apelgren	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ole Deurell. Parameter Revision AB valdes som revisorsuppleant.

Valberedning enligt årsmötesbeslut är Jerker Johansson och Diella Camaj Ericson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr inklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Övra Runby 2:365, adress Trädgårdsvägen 1 Upplands Väsby.

Bostadshuset innehåller 59 lägenheter. På fastigheterna finns dessutom 26 parkeringsplatser och 6 garageplatser. Byggnadsår 2017-2018, värdeår 2018.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 2 798 m². Lokalyta 116 m².

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med Roslagens Energi och Driftteknik AB om fastighetsskötsel och städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft en hel del kontakter med Brabo, vår byggherre och Redab som har haft den tekniska förvaltningen. MBF, Mälardalens Bostadsrättsförvaltning har skött vår ekonomi enligt särskild redovisning. Under perioden har vi haft stora problem med bl a ytterdörrar och passagesystem som ännu inte fungerar tillfredställande. Smala parkeringsplatser som irriterat många har delvis åtgärdats av byggherren. Vid det första styrelsemötet beslöt vi att undersöka möjligheten att sänka allas enskilda elkostnader. 4 lägenhetsinnehavare deltog ej till att börja med. I januari 2019 bytte elfirman säkringar från 25 ampere till 16 alt 20 ampere. De 4 som inte deltog gjorde det vid senare tillfälle. Detta har för samtliga betytt lägre elkostnad från Eon.

Kostnader för varmvattenförbrukningen var inte fördelade per lägenhet. Varje enskild lägenhet fick därför klumpvis kostnad i början av året. Nu är det i fas per månad.

Trivselregler har sammanställts och distribuerats till samtliga.

Gardiner har satts upp i gym och hobbyrum. Städrummet har fått hyllor och pallar.

Soprummet har ej fungerat tillfredsställande. En arbetsgrupp har undersökt olika alternativ till förbättring. Inget beslut ännu taget.

En arbetsgrupp har börjat med trädgården, bland annat rensning av rabatter och tillsyn av lekplats.

Garage nr 4 har stått tomt fram till april 2019. Tidigare hyresgäst avflyttad med nyckel och kod. Ärendet ligger hos Brabo, är ännu ej utrett.

Styrelsen ordnade en fest i slutet av maj för att inviga vår uteplats. Ca 15 personer deltog.

Flerårsöversikt

		<u>2018/19</u>
Nettoomsättning	kr	2 097 507
Resultat efter finansiella poster	kr	-856 735
Soliditet	%	73
Likviditet	%	253
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	697
Låneskuld per totala kvm	kr	14 413
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	70

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

* Föregående år var föreningens första, det avser del av år och ger inte jämförbara nyckeltal. Belåning och årsavgifter är oförändrade sedan start.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	108 863 500	0	0	-34 444
Förändring under året	5 791 500			
Balansering av föregående års resultat			-34 444	34 444
Årets resultat	_____	—	_____	-856 735
Belopp vid årets utgång	114 655 000	0	-34 444	-856 735

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	34 444
Årets resultat	-856 735
	<hr/>
	-822 291
Styrelsen föreslår följande disposition:	
I ny räkning balanseras	-822 291
	<hr/>
	-822 291

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 097 507	29 033
Summa rörelseintäkter		2 097 507	29 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-873 066	0
Övriga externa kostnader	4	-170 791	-20 004
Arvoden och personalkostnader	5	-53 326	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 340 424	0
Summa rörelsekostnader		-2 437 607	-20 004
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-340 100</i>	<i>9 029</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	563	25 415
Räntekostnader		-517 198	0
Summa finansiella poster		-516 635	25 415
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-856 735</i>	<i>34 444</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-856 735</i>	<i>34 444</i>

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 264 576	156 605 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>155 264 576</u>	<u>156 605 000</u>
Summa anläggningstillgångar		155 264 576	156 605 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 256	8 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 966	29 034
Klientmedel i SHB		1 111 856	151 187
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 142 078</u>	<u>188 266</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		395	64 899 318
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>395</u>	<u>64 899 318</u>
Summa omsättningstillgångar		1 142 473	65 087 584
Summa tillgångar		156 407 049	221 692 584

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

114 655 000

114 655 000

Ej betalda avgifter

0

-5 791 500*Summa bundet eget kapital*114 655 000108 863 500*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

34 444

0

Årets resultat

-856 73534 444*Summa fritt eget kapital*-822 29134 444**Summa eget kapital****113 832 709****108 897 944****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

8, 9

42 000 0000**Summa långfristiga skulder****42 000 000****0****Kortfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

0

99 983 353

Leverantörsskulder

115 518

8 045

Skatteskulder

3 260

0

Övriga skulder

0

12 632 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

455 562171 188**Summa kortfristiga skulder****574 340****112 794 640****Summa eget kapital och skulder****156 407 049****221 692 584**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,27 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	1 899 936	29 034
Hyror parkering	193 000	0
Övriga intäkter	7 254	0
Brutto	2 100 190	29 034
Övriga vakanser hyresförluster	-2 683	0
Summa nettoomsättning	2 097 507	29 034

Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Fastighetsskötsel	156 871	0
Reparationer, löpande underhåll	91 485	0
Elavgifter	224 373	0
Uppvärmning	205 376	0
Vatten och avlopp	132 489	0
Renhållning	19 741	0
Försäkringar	38 375	0
Kabel-TV / Internet	1 096	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	3 260	0
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>873 066</u>	<u>0</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Förbrukningsinventarier	17 500	0
Kontorsmaterial	2 423	0
Porto	360	0
Revision	72 639	20 000
Föreningsmöten	799	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 070	0
Övriga externa kostnader	0	4
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>170 791</u>	<u>20 004</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>	2017-07-01 <u>-2018-06-30</u>
Arvode styrelse	45 000	0
Sociala kostnader	8 326	0
	<hr/>	<hr/>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>53 326</u>	<u>0</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2018-07-01</u> <u>-2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	366	0
Övriga ränteintäkter	197	0
Avyttring	0	25 415
Summa finansiella intäkter	<u>563</u>	<u>25 415</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 962 386	0
Inköp	0	105 962 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 962 386	105 962 386
Årets avskrivningar	-1 340 424	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 340 424	0
Utgående planenligt värde	<u>104 621 962</u>	<u>105 962 386</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 642 614	0
Inköp	0	50 642 614
Utgående planenligt värde	50 642 614	50 642 614
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>155 264 576</u>	<u>156 605 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 326 000	44 326 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
	<u>53 926 000</u>	<u>53 926 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	326 000	326 000
	<u>44 326 000</u>	<u>44 326 000</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Danske Bank	1,14	2019-09-11	14 000 000
Danske Bank	1,00	2019-07-01	14 000 000
Danske Bank	1,75	2019-07-01	14 000 000
Summa:			42 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			42 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			42 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

2019-06-30 2018-06-30

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Stockholm 2019-11-11



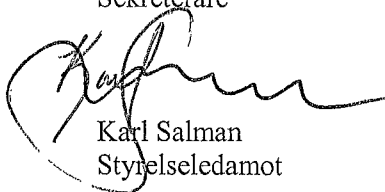
Anna Ejdestig
Ordförande



Mait Knuts
Styrelseledamot

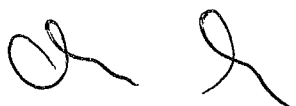


Barbro Junars
Sekreterare



Karl Salman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-11-18.



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väsby Terrass
Org.nr. 769633-6432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väsby Terrass för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30

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 30 juni 2019 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

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 revisionssed 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Väsby Terrass för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

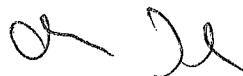
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Stockholm den

18/12-2019



Ole Deurell