

Årsredovisning

för

Brf Väsman 2

769630-1378

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Väsman 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 37 319 000kr från och med 2019.

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 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Conny Strömberg, Ordförande Andreas Selander, Kassör Ludvig Driscoll, Sekreterare (avgått 2019-08-19) Sofia Wellander, Ledamot Åsa Östeblad, Ledamot
Suppleant:	Beatrice Fäldt (ersätter Ludvig Driscoll fr o m 2019-08-19)
Valberedning:	Oscar Kievenemi Jennifer Ingewall
Revisor:	Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt arbete med stadgarna.

Föreningen är sedan 2019-01-01 momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till personer utanför föreningen.

Underhållsplan har färdigställts under året.

Fortsatt arbete med gården. Under våren 2019 hölls en arbetsdag då bl a jord lades ut och gräsytor anlades.

Målning av källargång utfördes och räcke vid parkeringsplats sattes upp.

De trasiga vattenrören mellan husen byttes ut.

Under året har man även byggt förråd, bytt fönster i komersiell lokal som i källare och bytt vindskivor.

Arbete med montering av ny belysning på gården har påbörjats avslutats.

Medlemsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandkontor.

Föreningen har vid årets utgång 36 medlemmar.

Under året har 7 överlåtelser skett.

Styrelsen har även godkänt 2 andrahandsupplåtelser.

Styrelsen har under året hållt 11 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 560	1 428	1 314	530
Resultat efter finansiella poster	-660	-791	-1 948	-1 458
Soliditet (%)	81,8	81,9	80,1	79,5
Kassalikviditet (%)	153,6	132,3	978,1	361,0
Belåning/kvadratmeter (kr/kvm)	8 617	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	2 125 954	-2 331 965	-791 234	68 104 005
Avsättning till yttre fond			52 110	-52 110		0
Disposition av föregående års resultat:				-791 234	791 234	0
Årets resultat					-660 141	-660 141
Belopp vid årets utgång	49 342 500	19 758 750	2 178 064	-3 175 309	-660 141	67 443 864

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 175 309
årets förlust	-660 141
	-3 835 450

behandlas så att	
Avsättes till yttre fond	229 543
Ianspråktagas från yttre fond	-90 051
i ny räkning överföres	-3 974 942
	-3 835 450

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 559 580	1 427 692
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 559 580	1 427 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-959 229	-995 404
Övriga externa kostnader	4	-159 837	-155 929
Personalkostnader	5	-65 710	-65 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 259	-879 259
Summa rörelsekostnader		-2 064 035	-2 096 303
Rörelseresultat		-504 455	-668 611
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 686	-122 623
Summa finansiella poster		-155 686	-122 623
Resultat efter finansiella poster		-660 141	-791 234
Resultat före skatt		-660 141	-791 234
Årets resultat		-660 141	-791 234

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	81 635 413	82 507 792
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 760	20 640
Summa materiella anläggningstillgångar		81 649 173	82 528 432
Summa anläggningstillgångar		81 649 173	82 528 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 182	3 241
Övriga fordringar	8	2 104	2 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 978	75 488
Summa kortfristiga fordringar		92 264	80 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		695 404	556 112
Summa kassa och bank		695 404	556 112
Summa omsättningstillgångar		787 668	636 941
SUMMA TILLGÅNGAR		82 436 841	83 165 373

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 101 250	69 101 250
Fond för yttre underhåll		2 178 064	2 125 954
Summa bundet eget kapital		71 279 314	71 227 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 175 309	-2 331 965
Årets resultat		-660 141	-791 234
Summa fritt eget kapital		-3 835 450	-3 123 199
Summa eget kapital		67 443 864	68 104 005
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 480 052	14 580 008
Summa långfristiga skulder		14 480 052	14 580 008
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	99 996	99 996
Leverantörsskulder		66 776	74 580
Skatteskulder		104 830	96 000
Övriga skulder		32 084	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	209 239	180 074
Summa kortfristiga skulder		512 925	481 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 436 841	83 165 373

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 huvudintäkter, 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

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Årsavgifter bostäder	905 140	905 148
Hyror bostäder	132 479	132 480
Hyror lokaler	201 955	187 440
Hyror garage och parkeringsplatser	140 233	73 267
Eltillägg	124 080	86 880
Bredbandsavgift	37 500	38 400
Överlåtelse-och pantsättningsavgift	6 710	2 944
Övriga intäkter	11 483	1 133
	1 559 580	1 427 692

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Uppvärmning	286 984	301 991
El för belysning	152 681	153 286
Tomträttsavgäld/arrende	125 900	125 900
Vatten och avlopp	69 352	68 234
Sophämtning	25 531	25 122
Trädgårdsskötsel	3 258	6 001
Reparation och underhåll Fastighet	151 319	182 685
Rep & Underhåll Bostäder	50 134	7 899
Underhåll el	0	29 950
Bredband	44 556	44 808
Kabel-TV	8 096	8 022
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	6 315	6 252
Fastighetsförsäkringspremier	35 103	35 254
	959 229	995 404

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 500	48 330
Förvaltningskostnader	48 467	42 000
Övriga Förvaltningskostnader	6 317	5 682
Revisionsarvoden	18 750	15 700
Konsultarvoden	12 188	1 800
Bankkostnader	7 466	8 664
Övriga externa kostnader	3 060	6 441
Förbrukningsinventarier	7 089	27 312
	159 837	155 929

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	50 000	50 001
Sociala kostnader	15 710	15 710
Totala Styrelsearvoden och sociala kostnader	65 710	65 711

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 649 662	83 226 825
Inköp		1 422 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 649 662	84 649 662
Ingående avskrivningar	-2 141 870	-1 269 491
Årets avskrivningar	-872 379	-872 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 014 249	-2 141 870
Utgående redovisat värde	81 635 413	82 507 792
Taxeringsvärden byggnader	17 598 000	19 267 000
Taxeringsvärden mark	19 721 000	13 155 000
	37 319 000	32 422 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 400	34 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 400	34 400
Ingående avskrivningar	-13 760	-6 880
Årets avskrivningar	-6 880	-6 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 640	-13 760
Utgående redovisat värde	13 760	20 640

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	2 100	2 100
Skattekonto	4	0
	2 104	2 100

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Stockholms Stad	31 475	31 475
KabelTV	2 055	2 023
Ekonomisk förvaltning	11 784	10 500
Fastighetsskötsel	1 589	1 563
Bredband	3 713	3 713
Bostadsrätterna	4 890	0
Brandkontoret	26 472	26 214
	81 978	75 488

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,14	2022-10-19	4 933 376	4 966 668
Nordea	0,911	2020-03-21	9 646 672	9 713 336
			14 580 048	14 680 004
Kortfristig del av långfristig skuld			99 996	99 996

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna Räntekostnader	9 696	5 906
Förutbetalda Hyresinkomster	103 872	88 376
Värme	36 517	38 817
El	24 380	33 078
Revision	16 000	13 000
Bank	797	897
Vatten	11 587	0
Sophämtning	6 390	0
	209 239	180 074

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

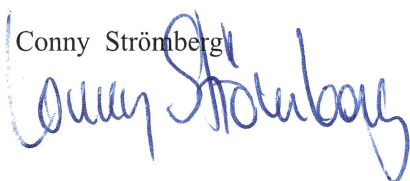
Arbetet med föreningens stadgar fortsätter under 2020.

Not 13 Ställda säkerheter

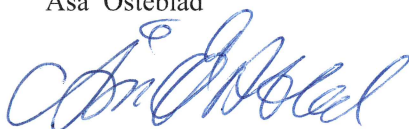
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Stockholm 2020-03-30

Conny Strömberg



Åsa Östblad



Sofia Wellander



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07.



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Beatrice Fäldt
Ersätter Ludvid Driscoll




Andreas Selander



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 2019.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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 2019 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 *Revisorans 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 7 maj 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor