



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.

Utan 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 Väsbyhus 2

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 2020 och 2059.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 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

Björn Bernsten	Ordförande
Angela Herrero Puncernau	Ledamot
Daniel Mörk	Ledamot
Jenny Sands	Ledamot
Adam Stål Sjöberg	Ledamot

Lars Cederö	Suppleant
Boel Jordahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Cederö, Boel Jordahl och Adam Stål Sjöberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Tony Jonasson	Ordinarie Intern	
Christina Alm	Suppleant Intern	

Valberedning

Boel Jordahl	Samman kallande
Linn Lundholm	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILUNDA 16:43	1945	Upplands Väsby
VILUNDA 16:44	1945	Upplands Väsby
VILUNDA 16:45	1945	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump samt oljepanna som reserv.

Byggnadsår och ytor

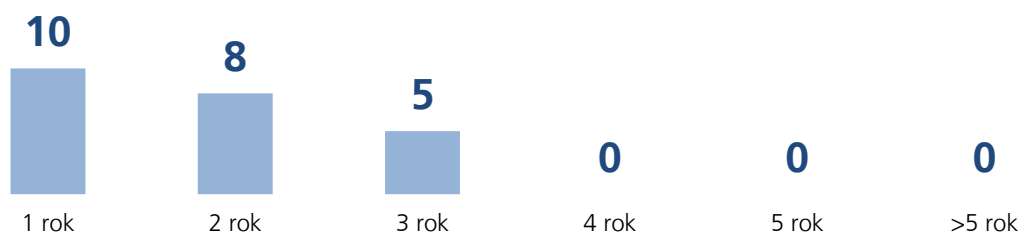
Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 477 m², varav 1 337 m² utgör lägenhetsyta och 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor och lager - Målerifirma	113 m ²	2022-02-28
Ateljé	27 m ²	2023-03-31

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2059.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny bergvärmepump installerades	2020	
OVK	2019	Obligatorisk ventilationskontroll
Radonmätning	2019	Obligatorisk
Installation av fiber	2019 - 2020	
Tvättstuga, ny torktumlare installerades	2018	Electrolux Professional Laundry T5190
Fasadtvätt	2018	Samtliga tre fastigheter och sophus
Nya trästaket till yttre trappor	2018	Till källare och uthyrningslokal
Fönsterbyte till 3-glas	2017	Lägenheter och källare
Underhållsspolning av stammar	2017	
Tvättstuga, ny tvättmaskin installerades	2017	Electrolux Professional Laundry W565H
Entrétak monterades	2013	Inklusive belysning
Staket och stolpar reparerades	2013	
Gästparkering anlades	2013	
Fasadtvätt	2012	Ej disponibla. Tillhör uthyrningskokalen
Parkeringselstolpar installerades	2011	Samtliga tre fastigheter, även hängränorna rensades
Fönstermålning och kittning där behov fanns.	2011	15 parkeringsplatser har nu tillgång till el.
Tvättstuga, ny tvättmaskin installerades	2011	Källarfönster, samt lghfönster på södersidan
Byte till säkerhetsdörrar	2010	Electrolux Professional Laundry W465H
Energideklaration	2009	Samtliga lägenheter
Byte avfuktare	2008	Obligatorisk
Byte varmvattenberedare	2008 - 2009	Tvättstuga, torkrum
Radonmätning	2008	Pannrum
OVK	2008	Obligatorisk
Byte elinstallation	2007 - 2008	Obligatorisk ventilationskontroll
Byte elinstallation	2007 - 2008	Källare Finspångsvägen 4
Fönsterkittning, ommålning	2007	Källare Vallvägen 4
Asfaltbeläggning	2006	Färdigställdes hösten 2007
Entrépartier	2006	Färdigställdes hösten 2006.
Byte elinstallation	2005	Färdigställdes sommaren 2006.
Stamrensning	2005	Källare Vallvägen 2
Ny värmeanläggning	2002 - 2003	Färdigställd i början av 2003.
Omläggning av tak	1994	
Rörstambyte	1992 - 1993	
Omputsning av fasad	1985	
Fasad m tilläggsisolering		1980-talet
Elstambyte		1970-talet
Planerat underhåll	År	
Fastighetsgrundsöversyn.	2018-2023	
Trapphus	2023-2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen organiserar själv den tekniska förvaltningen av fastigheterna.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

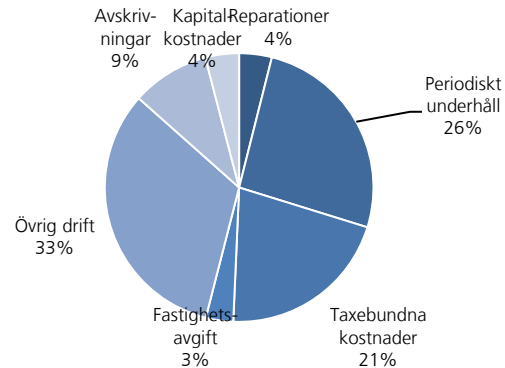
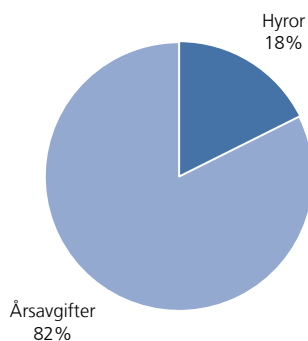
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 277 056	2 258 461
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	967 648	951 151
Finansiella intäkter	3 145	3 609
Minskning kortfristiga fordringar	35 517	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	58 816
	1 006 310	1 013 576
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 007 208	784 532
Finansiella kostnader	47 132	44 966
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 483
Minskning av långfristiga skulder	130 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	50 982	0
	1 235 322	994 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 048 045	2 277 056
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-229 011	18 595

*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

I maj 2020 gick bergvärmepumpen sönder och den var tvungen att ersättas av en ny.

Under sommaren utförde Markera Mark Stockholm AB, en geoteknisk utredning inom fastigheterna Vilunda 16:44 och Vilunda 16:45 (Vallvägen 2 resp. 4) i syfte att utreda de sättningar som bildats och orsakat skador på fastigheterna. Utredningen fann att orsakerna till sättningarna och byggnadernas sättningsskador är en kraftig grundvattensänkning. Grundvattensänkningen i sin tur beror med högsta sannolikhet av befintlig avloppstunnel (Käppalattunneln inkl dess arbetstunnlar). Byggnaderna rekommenderas att grundförstärkas. Lämplig metod bör utredas av sakkunnig på grundförstärkning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	593	565	560
Hyror/m ² hyresrättsyta	930	787	716	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 352	3 449	3 546	3 625
Elkostnad/m ² totalyta	87	103	105	91
Värmekostnad/m ² totalyta	14	0	26	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	34	39	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	30	31	65
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-193	15	-85	-1 248
Nettoomsättning (tkr)	963	942	895	917

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 337 m² bostäder och 140 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	20 200	0	0	20 200
Fond för yttre underhåll	92 748	46 374	0	46 374
S:a bundet eget kapital	112 948	46 374	0	66 574
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-417 284	-46 374	15 436	-386 345
Årets resultat	-193 372	-193 372	-15 436	15 436
S:a ansamlad förlust	-610 656	-239 746	0	-370 910
S:a eget kapital	-497 708	-193 372	0	-304 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-193 372
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-370 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-46 374</u>
summa balanserat resultat	-610 656

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>92 748</u>
-517 908

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	963 191	942 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 457	9 036
Summa rörelseintäkter		967 648	951 151
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-800 829	-584 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 363	-124 141
Personalkostnader	Not 6	-79 016	-75 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-109 826	-109 826
Summa rörelsekostnader		-1 117 034	-894 358
RÖRELSERESULTAT		-149 386	56 793
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 145	3 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 132	-44 966
Summa finansiella poster		-43 987	-41 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-193 372	15 436
ÅRETS RESULTAT		-193 372	15 436

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	2 105 311	2 206 401
Maskiner	Not 9	13 832	22 568
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 119 143	2 228 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 121 943	2 231 769
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 024 507	1 292 083
Summa kortfristiga fordringar		1 024 507	1 292 083
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 024 349	1 021 301
Summa kassa och bank		1 024 349	1 021 301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 048 856	2 313 384
SUMMA TILLGÅNGAR		4 170 799	4 545 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 200	20 200
Fond för yttre underhåll	Not 13	92 748	46 374
Summa bundet eget kapital		112 948	66 574
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-417 284	-386 345
Årets resultat		-193 372	15 436
Summa fritt eget kapital		-610 656	-370 910
SUMMA EGET KAPITAL		-497 708	-304 336
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 350 958	2 220 000
Summa långfristiga skulder		4 350 958	2 220 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	130 000	2 390 958
Leverantörsskulder		40 422	62 765
Skatteskulder		3 762	2 566
Övriga skulder		0	35 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	143 365	137 686
Summa kortfristiga skulder		317 549	2 629 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 170 799	4 545 153

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	67 år	67 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	793 370	792 925
Hyror lokaler	130 200	110 200
Hyror parkering	36 000	35 400
Hyror förråd	3 600	3 600
Öresutjämning	21	-10
	963 191	942 115

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	9 036
Övriga intäkter	4 457	0
	4 457	9 036

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 069	0
	Städning entreprenad	51 406	57 013
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 500
	Myndighetstillsyn	3 036	5 500
	Gemensamma utrymmen	0	806
	Förbrukningsmateriel	2 549	2 202
	Brandskydd	0	1 544
	Fordon	6 166	6 676
		65 226	82 241
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 090
	VVS	16 436	13 586
	Värmeanläggning/undercentral	1 725	0
	Elinstallationer	3 956	7 400
	Tak	3 563	0
	Fasad	19 581	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 850
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 561
	Vattenskada	0	97 536
		45 261	136 023
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	10 000	0
	Värmeanläggning	183 750	0
	Fasad	51 875	0
	Mark/gård/utemiljö	55 000	0
		300 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	128 116	152 605
	Olja	20 816	0
	Vatten	56 388	50 587
	Sophämtning/renhållning	25 799	34 532
	Grovsopor	12 228	5 815
		243 347	243 539
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 054	48 956
	Kabel-TV	36 929	36 146
	Bredband	14 700	0
		107 683	85 102
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 687	37 491
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	800 829	584 396

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	19 344	1 031
	Styrelseomkostnader	2 640	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 339	4 393
	Förvaltningsarvode	69 120	68 070
	Administration	3 844	2 173
	Konsultarvode	11 241	27 739
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		127 363	124 141

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 130	57 830
	Sociala kostnader	18 886	18 165
		79 016	75 995

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	40 537	40 537
	Förbättringar	60 553	60 553
	Maskiner	8 736	8 736
		109 826	109 826

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 307 139	5 307 139
	Utgående anskaffningsvärde	5 307 139	5 307 139
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 100 738	-2 999 648
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 090	-101 090
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 201 828	-3 100 738
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 105 311	2 206 401
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	147 000	147 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 782 000	10 782 000
	Taxeringsvärde mark	4 676 000	4 676 000
		15 458 000	15 458 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 876 000	14 876 000
	Lokaler	582 000	582 000
		15 458 000	15 458 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 680	43 680
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 680	43 680
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 112	-12 376
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 736	-8 736
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 848	-21 112
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 832	22 568
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	103 050	103 050
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 050	103 050
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 050	-103 050
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 050	-103 050
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	811	36 328
	Klientmedel hos SBC	1 023 696	1 255 755
		1 024 507	1 292 083

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	46 374	37 623
	Reservering enligt stadgar	46 374	46 374
	Omföring av reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-37 623
	Vid årets slut	92 748	46 374

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,070 %	2 220 000	2 300 000	2022-05-18
	Nordea	1,030 %	2 260 958	2 310 958	2022-05-18
	Summa skulder till kreditinstitut		4 480 958	4 610 958	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-2 390 958	
			4 350 958	2 220 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 841 458 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 145 600	5 145 600

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	41 553	41 553
	Sociala avgifter	13 056	13 056
	Ränta	6 011	5 889
	Avgifter och hyror	82 745	77 188
		143 365	137 686

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det finns inga väsentliga händelser.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

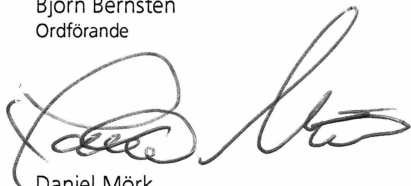
UPPLANDS VÄSBY den 28 / 3 2021



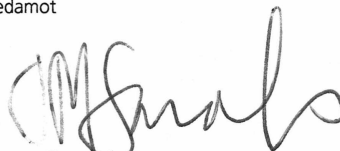
Björn Bernsten
Ordförande



Angela Herrero Puncernau
Ledamot



Daniel Mörk
Ledamot



Jenny Sands
Ledamot



Adam Stål Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

Tony Jonasson
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Väsbyhus 2, org.nr 714800-0172.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Väsbyhus 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Väsbyhus 2
för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

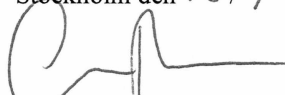
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/4 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Tony Jonasson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	793 000	793 370	793 000
Hyror lokaler	130 000	130 200	130 000
Hyror parkering	36 000	36 000	36 000
Hyror förråd	3 000	3 600	3 000
Öresutjämning	0	21	0
Övriga intäkter	0	4 457	0
	962 000	967 648	962 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-2 069	-22 000
Städning entreprenad	-60 000	-51 406	-47 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-3 036	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-1 000	0	-15 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 549	-1 000
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	0	-6 166	0
	-87 000	-65 226	-94 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-24 000	0	-17 000
VVS	0	-16 436	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 725	0
Elinstallationer	0	-3 956	0
Bredband	0	-14 700	0
Tak	0	-3 563	0
Fasad	0	-19 581	0
	-24 000	-59 961	-17 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	-300 000
Sophantering/återvinning	-15 000	0	0
Entré/trapphus	-50 000	-10 000	0
Värmeanläggning	0	-183 750	0
Fasad	0	-51 875	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	-55 000	0
	-325 000	-300 625	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-159 000	-128 116	-162 000
Olja	0	-20 816	-40 000
Vatten	-51 000	-56 388	-59 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-25 799	-13 000
Grovsopor	-7 000	-12 228	-12 000
	-253 000	-243 347	-286 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 000	-56 054	-42 000
Kabel-TV	-38 000	-36 929	-37 000
	-89 000	-92 983	-79 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 000	-38 687	-37 512
	-38 000	-38 687	-37 512

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-19 344	-20 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 640	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 339	-4 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-69 120	-70 000
Administration	-4 000	-3 844	-4 000
Konsultarvode	0	-11 241	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-105 000	-127 363	-118 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-39 000	-60 130	-39 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-2 000
Övriga arvoden	-20 000	-20 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-25 170	-16 000
	-77 000	-105 300	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 000	-40 537	-41 000
Förbättringar	-61 000	-60 553	-61 000
Maskiner	-9 000	-8 736	-9 000
	-111 000	-109 826	-111 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 109 000	-1 143 318	-1 109 512
RÖRELSERESULTAT	-147 000	-175 670	-147 512
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 047	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Låneräntor	-63 000	-47 039	-62 300
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-90	0
	-63 000	-43 987	-62 300
RESULTAT	-210 000	-219 656	-209 812

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