

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 31 januari 2015 - 30 juni 2016.

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 Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Erik Georg Forsell	Ledamot
Per Erik Källström	Ledamot
Anders Patrik Rosén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ole Deurell	Parameter Revision
-------------	--------------------

Valberedning

Shapoor Ha Kimelahi	Sammanställande
Sanharib Alkes Youseff	Sammanställande

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Upplands Väsby Vilunda 19:5	2016	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

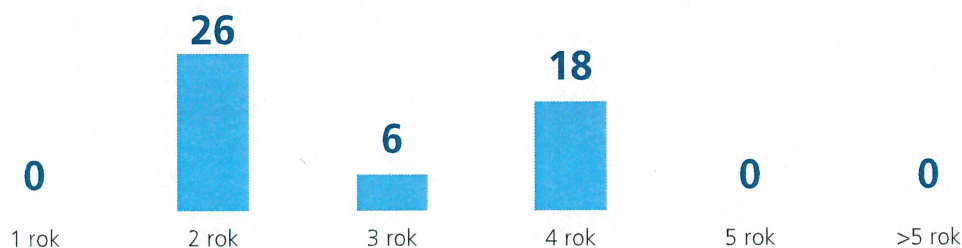
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är ej fastställt.

Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 4 070 m², varav 3 552 m² utgör lägenhetsyta och 518 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklare	155 m ²	20260401
Väsby Kommun	195 m ²	20190930
BRABO Stockholm AB	100 m ²	20191101

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gym och spa
Cykelrum
Hobbyrum
Takterrass

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Driftia	Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE – 31 JANUARI - 30 JUNI	2015-2016
INBETALNINGAR	
Medlemsinsatser	118 661 000
Ökning av långfristiga skulder	53 190 000
Ökning av kortfristiga skulder	10 348 055
	182 199 055
UTBETALNINGAR	
Ökning av materiella anläggningstillgångar	173 866 107
	173 866 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 332 948
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 332 948

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under och efter året

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2015. Föreningen förvärvade bolaget Väsby Fyr AB, innehållande fastigheten Vilunda 19:5 i Upplands Väsby kommun 14 mars 2016. Inflyttning skedde den 13 och 14 juni 2016. Lokal nr 1 uthyrdes 1 april 2016.

Bostadshuset uppfördes 2015-2016 och inflyttning skedde i juni 2016. Vid årsredovisningens avlämnande är 50 st lägenheter upplåtna av totalt 50 st. Fastigheten har förvärvats genom köp av Väsby Fyr AB, org nr 556983-7346.

Under juli 2016 kommer en kostnad om 2,1 mkr i lagfartsavgift vilket kommer att läggas till anskaffningsvärdet på fastigheten. Det totala anskaffningsvärdet kommer att uppgå till 175 771 631 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 50 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Resultaträkningen

Enligt kontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därför finns inget resultat att disponera.

Balansräkning

	2016-06-30
TILLGÅNGAR	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Byggnader och mark	Not 1 173 671 637
Pågående byggnation	Not 2 46 563
Summa materiella anläggningstillgångar	173 718 200
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 4 50 000
	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	173 768 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
KORTFRISTIGA FORDRINGAR	
Avgifts- och hyresfordringar	86 549
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 3 78 264
Summa kortfristiga fordringar	164 813
KASSA OCH BANK	
Kassa och bank	6 766 042
Spärrade bankmedel	1 500 000
Summa kassa och bank	8 266 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 430 855
SUMMA TILLGÅNGAR	182 199 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2016-06-30

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

118 661 000

Summa bundet eget kapital

118 661 000

Fritt eget kapital

SUMMA EGET KAPITAL

118 661 000

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 6

53 190 000

Summa långfristiga skulder

53 190 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder

65 383

Övriga skulder

Not 7

10 085 700

Uppl kostnader och förutb intäkter

Not 8

196 972

Summa kortfristiga skulder

10 348 055

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

182 199 055

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

Not 6

53 190 000

Samtliga aktier i dotterbolag pantsatta för skuld om 8 531 637kr

50 000

Ansvarförbindelser

inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Not 1	BYGGNADER OCH MARK	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden	
	Nyanskaffningar	173 671 637
	Utgående anskaffningsvärde	173 671 637
	Planenligt restvärde vid årets slut	173 671 637
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 383 000
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärde byggnad	30 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 361 000
		40 961 000
	Uppdelning av taxeringsvärde	
	Bostäder	34 600 000
	Lokaler	6 361 000
		40 961 000
Not 2	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	46 563
		46 563

Not 3	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-06-30
	Klientmedel hos SBC	66 906
	Avräkning övrigt	11 358
		78 264

Not 4	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2016-06-30
	Aktier Väsby Fyr AB	50 000
		50 000

Not 5	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	118 661 000	118 661 000	0
	S:a bundet eget kapital	118 661 000	118 661 000	0
	Fritt eget kapital			
	S:a eget kapital	118 661 000	118 661 000	0

Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare 4 989 000 kr avseende medlemsinsatser och upplåtelseavgifter betalats in. Vid årsredovisningens avlämnande uppgår medlemsinsatser till 122 755 000 kr och upplåtelseavgifter till 895 000 kr

Not 6	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-06-30	Belopp 2016-06-30
	Handelsbanken	1,450 %	53 190 000
	Summa skulder till kreditinstitut		53 190 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0
			53 190 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 190 000 kr.

Not 7	ÖVRIGA SKULDER	2016-06-30
	Miab Holding AB	8 531 637
	Brabo Stockholm	1 524 063
		10 055 700

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-06-30

Ränta	57 844
Förutbetalda avgifter	139 127
	196 971

Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING den 14 / 10 2016



Lars Erik Georg Forsell
Ledamot



Per Erik Källström
Ledamot



Anders Patrik Rosén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 10 2016



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väsby Fyr
Org.nr. 769629-4953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väsby Fyr för räkenskapsåret 2015-01-31 -- 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Väsby Fyr för räkenskapsåret 2015-01-31 -- 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den

14/10 - 2016



Ole Deurell

Auktoriserad revisor