

Årsredovisning för  
**Brf Väsby Fyr**  
769629-4953

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Väsby Fyr, 769629-4953, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-01-31.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Upplands Väsby Vilunda 19:5 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter uppfördes 2016.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 070 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 73 266 tkr, varav byggnadsvärdet är 59 870 tkr och markvärdet 13 396 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen tillåter inte andrahandsuthyrning förutom det som stipuleras enligt lag.

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	50	3 552
Lokaler	3	450
Garage	35	
		<hr/>
		4 002

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Beskrivning av fastigheten

Föreningen har uppfört en byggnad innehållande sammanlagt 50 bostadslägenheter.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	26 st
3 rok	6 st
4 rok	18 st
Summa	50 st

### Gemensamhetsutrymmen

Gym och spa  
Cykelrum  
Hobbyrum  
Takterrass  
Uteplats våning 2  
Soprum

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

HSB Norra Stor-Stockholm avseende fastighetsskötsel

HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ och ekonomisk förvaltning

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter  
Ann-Marie Johansson Sahlin  
Lennart Svensson  
Izla Aho  
Susanna Nilsson

Ordförande  
Kassör  
Sekreterare

Styrelsesuppleanter  
Eva-Lotta Svensson

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar.

### Revisorer

Revisor har varit Christian Dahlström, Finnhammars Revisionsbyrå.

### Valberedning

Valberedning har varit Oskar Löfbom och Perzi Oskar Kabesas Morales med Oskar Löfbom som sammankallande.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
	12 mån	18 mån	12 mån	12 mån
Nettoomsättning, tkr	3 272	4 918	3 227	2 971
Årets resultat, tkr	-681	-921	-614	-683
Belåning, kr/kvm totalyta	14 975	14 975	14 975	14 975
Soliditet, %	69	69	69	69
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	647	637	628	628

### Styrelsens kommentarer

Föregående räkenskapsår var på 18 månader. Det här är det första räkenskapsåret som löper kalendervis. Således är det svårt att jämföra 2019 och 2020 årsredovisningar.

Styrelsens uppdrag är att skapa trivsel och trygghet för föreningens medlemmar. Inom ramen för en långsiktig stark ekonomi. Ytterst handlar det om att skapa värdetillväxt vad gäller medlemmarnas lägenheter.

Styrelsen har kontinuerligt kontakt med medlemmarna i olika frågor, Detta skapar en utveckling av huset och dess miljö genom åren.

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat avtal om uthyrning av lokalen som Brabo lämnade november 2019. Vi är mycket nöjda över att vår nya hyresgäst stämmer väl överens med våra önskemål vad gäller våra hyresgäster.

Vår uteplats på plan 2 genomgår en förändring. Vi har utrustat den med grill. Tanken är att vi även skall tillföra ytterligare sittplatser samt utöka växtligheten.

Under året har föreningen undersökt möjligheten att sänka våra el kostnader. Vi kan inte se att en installation av ny teknik som till exempel solceller är i nuläget en försvarbar investering. Våra nuvarande el kostnader är förhållandevis låga.

Under året har vårt gym uppgraderats och svarar nu bättre mot medlemmarnas önskemål.

I slutet av året tecknade föreningen avtal om teknisk förvaltning av fastigheten. Det har blivit mer och mer uppenbart för styrelsen att föreningen behöver en professionell part att få stöd av. Bland annat har två vattenskador uppstått och hissarna är inte tillräckligt driftsäkra. Vi önskar även att ändra passersystemet för ytterdörren.

Föreningens lånekostnader har kontinuerligt minskat. Nu har vi kvar ett lån i Handelsbanken som är placerat till 1,49 % under 5 år. Det är det sista lånet som Brabo och Handelsbanken tecknade i samband med föreningens förvärv av fasigheten. Det lånet upphör september 2021.

Vi har under året minskat olaglig andrahandsuthyrning väsentligt. Vi har ett gott samarbete med HSB jurister och vi har vunnit flera domar i Hyresnämnden.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	122 680 000	865 000	-1 297 504	-920 994
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-920 994	920 994
Årets resultat				-680 573
	<b>122 680 000</b>	<b>865 000</b>	<b>-2 218 498</b>	<b>-680 573</b>

### Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

#### Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har 13 protokollförda möten hållits.

#### Överlåtelse

Av föreningens 50 st. lägenheter har 13 st överlåtits under 2020.

### Budget för nästa räkenskapsår

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna med 1,5 % för 2021.

### Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021	Tak över entrén
2021	Fortsatt utveckling av uteplatsen 2
2021	Nytt passersystem

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-2 218 498
Årets resultat	-680 573
	<hr/> -2 899 071
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-2 899 071
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -2 899 071

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2018-07-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 272 328	4 918 103
Övriga intäkter		-	45 866
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 272 328</b>	<b>4 963 969</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 579 576	-2 345 311
Planerat underhåll	4	-46 056	-
Övriga externa kostnader		-27 657	-18 055
Personalkostnader	5	-230 283	-188 316
Avskrivningar	6	-1 628 791	-2 421 104
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 512 363</b>	<b>-4 972 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-240 035</b>	<b>-8 817</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 902	4 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-454 440	-916 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-440 538</b>	<b>-912 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-680 573</b>	<b>-920 994</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	168 576 452	170 180 572
Inventarier	10	82 929	33 990
		<u>168 659 381</u>	<u>170 214 562</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>168 659 381</u>	<u>170 214 562</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		13 588	10 189
Övriga fordringar	11	1 039 726	1 052 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 872	21 480
		<u>1 162 186</u>	<u>1 084 083</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	5 015 496	4 003 093
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 177 682</u>	<u>5 087 176</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>174 837 063</u>	<u>175 301 738</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 545 000	123 545 000
		<u>123 545 000</u>	<u>123 545 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 218 498	-1 297 503
Årets resultat		-680 573	-920 994
		<u>-2 899 071</u>	<u>-2 218 497</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>120 645 929</u>	<u>121 326 503</u>
<b>Lång- och kortfristiga skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	35 460 000	53 190 000
		<u>35 460 000</u>	<u>53 190 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	17 730 000	-
Leverantörsskulder		198 294	160 268
Skatteskulder		97 320	62 100
Övriga skulder	16	89 078	180 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	616 442	382 341
Kortfristiga skulder		<u>18 731 134</u>	<u>785 235</u>
<b>Summa lång- och kortfristiga skulder</b>		<u>54 191 134</u>	<u>53 975 235</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>174 837 063</u>	<u>175 301 738</u>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>År</i>
Byggnader	Linjär	100
Inventarier och installationer	Linjär	5

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1 % på taxeringsvärdet på lokaler. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2018/2019
Årsavgifter bostäder	2 297 964	3 379 380
Hysesintäkter lokaler	486 012	943 741
Hysesintäkter garage och p-platser	306 679	474 622
Intäkter vatten	36 306	86 431
Övriga intäkter	145 367	33 929
	<b>3 272 328</b>	<b>4 918 103</b>

### Not 3 Drift

	2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	130 021	155 448
Löpande underhåll	117 681	116 548
El	87 033	240 480
Uppvärmning	217 127	353 545
Vatten	71 900	113 845
Sophämtning	144 042	198 681
Fastighetsförsäkring	15 788	129 647
Städning	82 208	105 638
Förvaltningskostnader	209 616	315 266
Extern revision	24 668	27 500
Bredband	62 616	30 786
Fastighetsskatt	35 220	62 100
Övrig drift	381 656	495 827
	<b>1 579 576</b>	<b>2 345 311</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2018/2019
Utfört underhåll övrigt	46 056	-
	<b>46 056</b>	<b>-</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2018/2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	182 500	147 500
Utbildning och konferenser	4 020	4 500
Sociala kostnader	43 763	36 316
	<b>230 283</b>	<b>188 316</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2020	2018/2019
Byggnader	1 604 120	2 406 180
Inventarier	24 671	14 924
	<b>1 628 791</b>	<b>2 421 104</b>

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2018/2019
Ränteintäkter bankkonto	12 403	3 093
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 330	1 101
Övriga ränteintäkter	169	478
	<b>13 902</b>	<b>4 672</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2018/2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	450 344	915 852
Övriga räntekostnader	4 096	997
	<b>454 440</b>	<b>916 849</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	160 411 992	160 411 992
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>160 411 992</b>	<b>160 411 992</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 614 420	-3 208 240
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 604 120	-2 406 180
	<u>-7 218 540</u>	<u>-5 614 420</u>
Mark	15 383 000	15 383 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>168 576 452</b>	<b>170 180 572</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	56 000 000	56 000 000
Byggnader - lokaler	3 870 000	3 870 000
	<u>59 870 000</u>	<u>59 870 000</u>
Mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
Mark - lokaler	996 000	996 000
	<u>13 396 000</u>	<u>13 396 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>73 266 000</b>	<b>73 266 000</b>

## Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	49 743	49 743
-Nyanskaffningar	73 610	-
	<u>123 353</u>	<u>49 743</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 753	-829
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-24 671	-14 924
	<u>-40 424</u>	<u>-15 753</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 929</b>	<b>33 990</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto (klientmedelskonto)	989 167	1 046 855
Skattekonto	50 559	5 559
	<u>1 039 726</u>	<u>1 052 414</u>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	15 393	15 741
Fastighetsförsäkring	11 277	-
Övrigt, hyra garage	82 202	5 739
	<u>108 872</u>	<u>21 480</u>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	5 015 496	4 003 093
	<b>5 015 496</b>	<b>4 003 093</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	968589	1,49	2021-09-01	17 730 000	17 730 000
SBAB	30303814	0,55	2022-08-09	17 730 000	17 730 000
SBAB	30303873	0,5	2022-08-09	17 730 000	17 730 000
				<u>53 190 000</u>	<u>53 190 000</u>

Nästa års omförhandling	-17 730 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>35 460 000</b>	<b>53 190 000</b>

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	53 190 000	53 190 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	53 190 000	53 190 000

### Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	17 730 000	-

### Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	89 078	180 526
	<b>89 078</b>	<b>180 526</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	188 646	63 277
Förutbetalda hyror och avgifter	367 840	297 049
Upplupna räntekostnader	22 015	22 015
Upplupen el	11 899	-
Upplupen värme	26 042	-
	<u>616 442</u>	<u>382 341</u>

Upplands Väsby

Ann-Marie Johansson Sahlin

Lennart Svensson

Izla Aho

Susanna Nilsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Christian Dahlström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Izla Aho

Styrelseledamot

Serienummer: 19780216xxxx

IP: 217.69.xxx.xxx

2021-04-16 07:04:17Z



## LENNART SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19470514xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2021-04-16 08:51:17Z



## SUSANNA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19680927xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-04-16 11:11:15Z



## ANN-MARIE BIRGITTA JOHANSSON SAHLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19560907xxxx

IP: 217.69.xxx.xxx

2021-04-18 11:37:09Z



## CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19870402xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-04-19 06:13:42Z



Penneo dokumentnyckel: MJNXM-ZF2EE-EIOXN-8TV44-E8EJ7-81DTJ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>