

Årsredovisning

för

Brf Väsman 2

769630-1378

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Brf Väsman 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 1548 kvm, samt 2 lokaler med yta 189 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är 37 319 000 kr 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 2021-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Malin Strannermyr, Ordförande till 22-01-18
 Adam Bloss, Ordförande från 22-01-18
 Anton Mo Eriksson, Ledamot, avgått 22-03-31
 Stella Zoric, Ledamot

Suppleant: Oskar Nilsson

Valberedning: Jennifer Ingwall

Revisor: Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En corona-säker arbetsdag hölls där medlemmarna gemensamt fixade gemensamma utrymmen och utemiljö. Tvättstuga och torkrum städades och filter rengjordes, gym städades, brandsläckare återmonterades, grävning runt buskar, montering sparkplåt på källaringång Skattungsv14, vindskivor på verktygsbod, nummerskyltar på parkeringsplatserna, förbättringar och omdisponering av styrelse-/övernattningsrum, rensning av verktygsförråd, gården förbereddes inför vintern.

Många sensorstyrda lampor i trappuppgångar och korridorer har slutat fungera. Efter diskussioner med återförsäljaren blev vi kompenserade med 15st sensorer gratis att kunna byta byta på egen hand.

Reservnycklar och huvudnyckel till tvättstugebokning beställda och fastlåsta nummer samtidigt lossade.

Uppsägning tekniskt avtal med Emvix uppsagt pga fyller ingen funktion.

Signerat för nytt betalsystem hos DanskeBank.

Diskussioner med hyresgästen till den större lokalen har påbörjats då de önskar expandera genom att utöka antalet kontorsplatser i lokalen samt ha förråd i annan del av våra lokaler.

Utredning bygglovskostnader för montering nya fönster i den stora hyreslokalen.

Lilla hyreslokalen uppsagd, påbörjad process leta efter ny hyresgäst.

Extra stämma genomförd för beslut om ok att spendera ca 50000kr för nya fönster till stora hyreslokalen för möjliggörande av gamla hyresgästens eventuella expansion.

Framarbetande och erbjudande nytt avtal gentemot nuvarande hyresgäst av vår stora källarlokal.

Stora hyreslokalen uppsagd, fortsatt förhandling med gamla hyresgästen.

Det större lånet i Nordea omförhandlat.

Genomgång fjärrvärmesystem med Exergi genomförd inkl korrigering av värmekurva.

Medlemsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandkontor.

Föreningen har vid årets utgång 35 medlemmar.

Under året har 8 överlåtelser skett.

Styrelsen har under året hållt 11 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 629	1 584	1 560	1 428
Resultat efter finansiella poster	-556	-621	-660	-791
Soliditet (%)	81,7	81,8	81,8	81,9
Kassalikviditet (%)	8,3	9,2	153,6	132,3
Belåning/kvadratmeter (kr/kvm)	8 241	8 558	8 617	8 676

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt. Kassalikviditeten har gått ner kraftigt mellan 2019 och 2020

eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristiga.

Belåning/kvadratmeter är den totala skulden till banker och kreditinstitut i förhållande till den totala bostadsytan (BOA) och uthyrningsbar lokalyta (LOA).

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	2 317 556	-3 974 942	-621 215	66 822 649
Avsättning till yttre fond			366 500	-366 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-621 215	621 215	0
Årets resultat					-555 543	-555 543
Belopp vid årets utgång	49 342 500	19 758 750	2 684 056	-4 962 657	-555 543	66 267 106

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 962 657
årets förlust	-555 543
	-5 518 200
behandlas så att	
Avsättes till yttre fond	363 500
i ny räkning överföres	-5 881 700
	-5 518 200

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 628 868	1 583 720
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 628 868	1 583 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-916 996	-920 087
Övriga externa kostnader	4	-157 528	-157 316
Personalkostnader	5	-65 710	-68 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 259	-879 259
Summa rörelsekostnader		-2 019 493	-2 025 000
Rörelseresultat		-390 625	-441 280
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 918	-179 935
Summa finansiella poster		-164 918	-179 935
Resultat efter finansiella poster		-555 543	-621 215
Resultat före skatt		-555 543	-621 215
Årets resultat		-555 543	-621 215

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	79 890 655	80 763 034
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	6 880
Summa materiella anläggningstillgångar		79 890 655	80 769 914

Summa anläggningstillgångar

79 890 655

80 769 914

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 740
Övriga fordringar	8	6	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 394	84 781
Summa kortfristiga fordringar		86 400	86 543

Kassa och bank

Kassa och bank		1 142 001	830 486
Summa kassa och bank		1 142 001	830 486
Summa omsättningstillgångar		1 228 401	917 029

SUMMA TILLGÅNGAR

81 119 056

81 686 943

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

69 101 250

69 101 250

Fond för yttre underhåll

2 684 056

2 317 556

Summa bundet eget kapital

71 785 306

71 418 806

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 962 657

-3 974 943

Årets resultat

-555 543

-621 215

Summa fritt eget kapital

-5 518 200

-4 596 158

Summa eget kapital

66 267 106

66 822 648

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

0

4 866 712

Summa långfristiga skulder

0

4 866 712

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

14 380 056

9 613 340

Leverantörsskulder

69 791

34 695

Skatteskulder

117 020

114 560

Övriga skulder

34 760

1 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

250 323

233 488

Summa kortfristiga skulder

14 851 950

9 997 583

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

81 119 056

81 686 943

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:

Materiella anläggningstillgångar

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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	940 534	922 118
Hyror bostäder	135 126	129 606
Hyror lokaler	199 960	208 107
Hyror garage och parkeringsplatser	141 309	131 183
Eltillägg	123 180	123 780
Bredbandsavgift	68 634	47 764
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 261	11 527
Övriga intäkter	5 864	9 635
	1 628 868	1 583 720

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppvärmning	304 335	274 302
El för belysning	171 937	154 339
Tomträttsavgäld/arrende	125 900	125 900
Vatten och avlopp	69 358	59 318
Sophämtning	33 248	27 920
Trädgårdsskötsel	4 535	4 848
Reparation och underhåll Fastighet	36 835	65 244
Rep & Underhåll Bostäder	0	11 498
Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen	2 635	84 125
Bredband	67 056	51 243
Kabel-TV	8 249	8 221
Fastighetsskötsel och förvaltning	6 545	6 704
Fastighetsförsäkringspremier	36 539	35 580
Städning	46 143	10 845
Underhåll p-platser	3 681	0
	916 996	920 087

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	58 960	58 060
Förvaltningskostnader	49 177	48 069
Övriga Förvaltningskostnader	12 972	12 412
Revisionsarvoden	16 438	16 250
Konsultarvoden	0	9 623
Bankkostnader	3 686	6 794
Övriga externa kostnader	8 295	4 559
Förbrukningsinventarier	8 000	1 549
	157 528	157 316

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	50 000	52 000
Sociala kostnader	15 710	16 338
Totala Styrelsearvoden och sociala kostnader	65 710	68 338

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 649 662	84 649 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 649 662	84 649 662
Ingående avskrivningar	-3 886 628	-3 014 249
Årets avskrivningar	-872 379	-872 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 759 007	-3 886 628
Utgående redovisat värde	79 890 655	80 763 034
Taxeringsvärden byggnader	17 598 000	17 598 000
Taxeringsvärden mark	19 721 000	19 721 000
	37 319 000	37 319 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 400	34 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 400	34 400
Ingående avskrivningar	-27 520	-20 640
Årets avskrivningar	-6 880	-6 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 400	-27 520
Utgående redovisat värde	0	6 880

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6	22
	6	22

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Stockholms Stad	31 475	31 475
KabelTV	2 119	2 062
Ekonomisk förvaltning	12 273	12 009
Fastighetsskötsel	1 653	1 619
Bredband	5 588	5 588
Bostadsrätterna	5 050	5 000
Brandkontoret	28 236	27 028
	86 394	84 781

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,14	2022-10-19	0	4 900 044
Nordea	0,756	2021-12-21	0	0
			0	4 900 044

Kortfristig del av långfristig skuld 33 332

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,485	2022-03-21	9 513 344	9 580 008
Nordea	1,14	2022-10-19	4 866 712	0
			14 380 056	9 580 008

Varav planerad amortering 124 999 66 664

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna Räntekostnader	8 551	9 661
Förutbetalda Hyresinkomster	124 845	123 347
Värme	43 847	34 824
El	35 104	31 444
Revision	17 000	16 000
Bank	0	422
Vatten	11 589	10 810
Sophämtning	8 312	6 980
Underhåll	1 075	0
	250 323	233 488

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Kontrakt skrivet med Asiel Bygg AB för den mindre hyreslokalen.
- Kontrakt skrivet med mäklare Citymäklarna för hjälp med att hitta ny hyresgäst till den större hyreslokalen.
- Förändring i styrelsens sammansättning. Ordförande Malin Strannermyr och tidigare styrelseledamot Adam Bloss byter plats i samband med månadmötet i Januari-22 pga längre utlandsresa.
- Utemöbler införskaffade.
- Process påbörjad för offertförfrågan angående renovering av fönster.
- Förändring i styrelsens sammansättning. Anton Mo avgår ur styrelsen pga avflytt 31/3-22. Oskar Nilsson tar över som kassör fram till stämman-22.

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Stockholm 2022 - -

Adam Bloss
Ordförande

Stella Zoric

Oskar Nilsson
För Malin Strannermyr

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - -

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB