

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårvägen i Solna
Organisationsnummer 769608-9908

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Vårvägen i Solna för räkenskapsåret 2015-05-01-2016-04-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 20 oktober 2016



Michael Adamsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

2015-05-01 - 2016-04-30

Org.nr 769608-9908

Brf Vårvägen i Solna



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Vårvägen 3 NB, 169 31 SOLNA

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ekensberg 1 i Solna kommun förvärvades 2010-06-28.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar på adress Vårvägen 3-7, med totalt 32 lägenheter. Marken till fastigheten innehåser med äganderätt. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Alla lägenheter är per 30/4 2016 upplåtna till bostadsrätter.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 561 kvm, varav 2 505 kvm utgör lägenhetsyta och 56 kvm lokalyta. I föreningen finns tre parkeringsplatser och fyra garage. Föreningen har en uthyrd lokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Försäkring till fullvärde är tecknad hos Trygg-Hansa Fastighetsförsäkring för Bostadsrättsföreningar via Bolander & Co, samt Allframtidsförsäkring hos Brandkontoret. I Fastighetsförsäkringen ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan följer föreningen som upprättades 2009-05-05 och sträcker sig 10 år. (Byggnadsteknisk beskrivning av Värderingstjänst AB) Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte, vatten avlopp	2011
Nya balkonger	2011
Renovering tvättstuga, inkl nya maskiner	2010/11
Nya stigarledningar för elförsörjning	2011
Byte av befintliga takfönster samt gavelfönster/badrum	2011
Byggnation av tre stycken markterrasser för lägenheter i markplan.	2011
Renovering av stentrappa och kantsten på gården/tomten	2012
Byggt 7 st nya källarfårråd	2012
Takrenovering med byte papp, plåt och taktegel samt säkerhetsbryggor och snörasskydd mot gatsida.	2013
Byte av fönster och dörrar i takkupor	2013
Upprustning av lekpark i samarbete med våra två grannfastigheter	2013
Byte av kvarvarande fönster inkl karmar och fönsterbrädor till 2+1-glas.	2014
Utbyte av samtliga portar till originalutförande i massiv ek, samt renovering av tillhörande Glaspartier	2014
Relining av avloppsrören i bottenplattan utförd av Aarsleff Rörteknik	2014
Målning av trapphus samt byte av takarmatur	2015
Renovering av garagedörrar	2015
Ombyggnad av lokal till bostad, 86 kvm	2015

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fastighetsförvaltning avseende löpande underhåll vid behov har föreningen tecknat avtal med LEDA Fastighetsförvaltning vid behov och har även avtal med trädgårdsförvaltning och trappstädning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2002-11-19.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 45.

Under året har 5 överlåtelse skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-10-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Hammarlund	Ordförande
Lars Hallander	ledamot
Jesper Larsson	ledamot
Eva Kovacs	ledamot
Evelina Gille	ledamot
Richard Nyström	suppleant
Cecilia Rydell	suppleant

Till **revisor** har Michael Adamsson, Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB valts.

Valberedning består av Elisabeth Palmqvist, Eva Loberg och Peyman Banisy.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till sex stycken. Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med förvaltning av fastigheten och föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Samtliga av föreningen uthyrda lägenheter, som innehafts med hyresrätt, har avvecklats under verksamhetsåret vilket gett föreningen ett likvidmässigt tillskott om 6,1 Mkr. Lån på fastigheten har amorterats med 4,6 Mkr.

Miljögruppen har träffats kontinuerligt under verksamhetsåret och föreslagit åtgärder, främst vad gäller utemiljön. Vi sorterar aktivt vårt matavfall och 3 st matavfallskärl finns uppställda i anslutning till fastigheten.

Föreningens resultat för år 2015/2016 är -1 649 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014/2015 på -3 144 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen tidigare år utfört relining och reparationsarbeten i fastigheten vilket belastat föregående års resultat. Att föreningen har ett negativt resultat för året beror på underhålls och förbättringsarbeten som är genomförda i fastigheten under räkenskapsåret.

I resultatet ingår avskrivningar med 752 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet - 897 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2015/2016 har föreningen byggt om en lokal till bostadsrätt och haft tillkommande kostnader för ombyggnationen som föreningen tagit upp för avskrivning. Upplåtelsen av lokalen har gett föreningen ett likvidmässigt tillskott vilket inte framgår i föreningens resultat utan istället redovisas som en ökning av insatskapital samt upplåtelseavgifter i balansräkningen. Föreningen har även haft engångskostnader om 127 Kkr i samband med upplåtelse av lägenhet.

Föreningen har under året minskat sin kassabehållning med - 520 Kkr. Detta beror på att försäljningen av bostadsrätterna på 6,1 Mkr inte uppväger amorteringen på 4,6 Mkr, investeringen på 1,2 Mkr samt det negativa likvidflödet på 897 Kkr från årets resultat.

HA
En del

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Nettoomsättning, Kkr	1 691	1 689	1 643	1 528
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-527	-677	-3 143	-1 649
Soliditet, %	64	61	61	68
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	584	584
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 323	11 620	10 954	8 815
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 355	18 355	17 437	18 355
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,07	3,44	2,78	1,71
Fastighetens belåningsgrad, %	38	41	41	38

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad (exkl utdelning från Brandkontoret) i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 5 528 889
Årets förlust	- 1 648 893
	- 7 177 782
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	141 837
I ny räkning överföres	-7 319 619
	-7 177 782

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

HA


RESULTATRÄKNING

		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 528 437	1 643 831
		<u>1 528 437</u>	<u>1 643 831</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 136 611	-3 524 138
Övriga externa kostnader	3	-281 108	-96 286
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-752 569</u>	<u>-748 228</u>
		<u>-3 170 288</u>	<u>-4 368 652</u>
Rörelseresultat		-1 641 851	-2 724 821
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		396 584	304 083
Räntekostnader		<u>-403 625</u>	<u>-722 841</u>
		<u>-7 041</u>	<u>-418 758</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 648 892	-3 143 579
Årets resultat		-1 648 892	-3 143 579

HA
Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

INOM HVB

		2016-04-30	2015-04-30
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	64 296 911	62 697 787
Inventarier, verktyg och installationer	5	25 569	44 134
Pågående ombyggnationer	6	0	1 107 982
		64 322 480	63 849 903
Summa anläggningstillgångar		64 322 480	63 849 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 174	57 463
Övriga fordringar		2 999	16 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2 131 786	2 204 654
		2 200 959	2 278 733
Kassa och bank		657 067	1 177 386
Summa omsättningstillgångar		2 858 026	3 456 119
SUMMA TILLGÅNGAR		67 180 506	67 306 022

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

		2016-04-30	2015-04-30
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 973 339	45 843 339
Yttre fond		581 441	444 083
		<u>52 554 780</u>	<u>46 287 422</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 528 889	-2 247 952
Årets resultat		-1 648 893	-3 143 579
		<u>-7 177 782</u>	<u>-5 391 531</u>
Summa eget kapital		<u>45 376 998</u>	<u>40 895 891</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>21 332 463</u>	<u>25 929 097</u>
Summa långfristiga skulder		<u>21 332 463</u>	<u>25 929 097</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		111 728	103 615
Leverantörsskulder		72 152	116 097
Aktuell skatteskuld		5 030	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>282 136</u>	<u>261 265</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>471 045</u>	<u>481 034</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 180 506	67 306 022

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 % - 5 %
Inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Pågående arbeten

Pågående arbeten till löpande räkning intäktsredovisas i takt med faktureringen.

Fastighetsskatt

Föreningen har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2016. Fastighetsavgift för 2015/2016 är 1 268 kr /lägenhet, men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. .

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter, bostäder	1 412 432	1 381 258
	Hyresintäkter, bostäder	22 487	108 108
	Hyresintäkter, lokaler	38 400	102 204
	Hyresintäkter, p-plats	11 432	11 000
	Hyresintäkt, garage	39 239	34 601
	Överlåtelseavgifter	4 447	6 660
		1 528 437	1 643 831
Not 2	Driftkostnader	2015/2016	2014/2015
	Städ	29 062	25 779
	Reparation och underhåll	1 428 934	2 846 701
	Fastighetsel	62 126	55 018
	Fjärrvärme	321 432	311 643
	Vatten och avlopp	51 994	51 225
	Sophämtning	51 024	58 425
	Kabel-TV	28 909	28 465
	Fastighetsskatt	55 366	50 393
	Försäkring	98 015	93 710
	Övriga driftskostnader	9 749	2 779
		3 587 044	6 396 275
Not 3	Övriga externa kostnader	2015/2016	2014/2015
	Ekonomisk förvaltning	62 763	58 994
	Revisionsarvode	7 500	7 500
	Medlems och styrelsekostnader	5 608	7 252
	Serviceavgifter till brf-organisationer	4 950	4 950
	Försäljningskostnader	127 300	0
	Inkasso/betalningsföreläggande	35 658	102
	Konsultarvoden	25 848	679
	Övriga administrationskostnader	11 481	16 809
		281 108	96 286

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2016-04-30	2015-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	65 263 004	62 586 913
	Inköp	1 225 146	2 676 091
	Omklassificeringar	1 107 982	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 596 132	65 263 004
	Ingående avskrivningar	-2 565 217	-1 833 795
	Årets avskrivningar	-734 004	-731 422
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 299 221	-2 565 217
	Utgående redovisat värde	64 296 911	62 697 787
	Redovisat värde byggnader	43 322 431	41 723 307
	Redovisat värde mark	20 974 480	20 974 480
		64 296 911	62 697 787
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 279 000	45 786 000
	varav byggnader:	23 966 000	22 358 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-04-30	2015-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	108 482	80 044
	Inköp	0	28 438
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 482	108 482
	Ingående avskrivningar	-64 348	-47 542
	Årets avskrivningar	-18 565	-16 806
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 913	-64 348
	Utgående redovisat värde	25 569	44 134
Not 6	Pågående ombyggnationer	2016-04-30	2015-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	1 107 982	2 506 091
	Omklassificeringar	-1 107 982	-1 398 109
	Utgående redovisat värde	0	1 107 982

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-04-30	2015-04-30
	Fastighetsförsäkring	10 625	10 147
	Allframtidsförsäkring Brandkontoret	2 000 827	2 073 998
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	20 334	20 509
	Utdelning premielån Brandkontoret	100 000	100 000
		<u>2 131 786</u>	<u>2 204 654</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 541 573	3 301 766	444 083	-2 247 952	-3 143 579
Ökning av insatskapital	1 876 428	4 253 572			
Resultatdisposition			137 358	-3 280 937	3 143 579
Årets förlust					-1 648 893
Belopp vid årets utgång	<u>44 418 001</u>	<u>7 555 338</u>	<u>581 441</u>	<u>-5 528 889</u>	<u>-1 648 893</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2016-04-30	2015-04-30
	Amortering inom 1 år	111 728	103 615
	Amortering inom 2 till 5 år	240 976	243 469
	Amortering efter 5 år	<u>21 091 487</u>	<u>25 685 628</u>
		<u>21 332 463</u>	<u>25 929 097</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015/16	Skuld per 2016- 04-30
SBAB	2016-05-12	0,86	16 074	10 000 000
SBAB	2017-09-13	1,57	18 382	8 952 877
SBAB	2015-07-02	1,13	4 101	490 486
Brandkontoret*	2048-12-31	7,00	6 560	820 373
Brandkontoret*	2016-12-31	4,00	60 900	64 048
Brandkontoret*	2058-12-31	6,00	5 711	1 116 407
Summa			<u>111 728</u>	<u>21 444 191</u>
Avgår kortfristig del				<u>-111 728</u>
Summa långfristiga skulder				<u>21 332 463</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-04-30	2015-04-30
Upplupen räntekostnad	19 055	54 207
Fjärrvärme	28 008	27 366
El	12 770	13 390
Revisionsarvode	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	116 605	113 827
Övriga upplupna kostnader	95 698	42 475
	282 136	261 265

Solna 2016-10-13

Hans Hammarlund

Jesper Larsson

Lars Hallander

Eva Kovacs

Evelina Gille

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/10 2016.

Michael Adamsson

Michael Adamsson
Förtroendevald revisor