

Årsredovisning

2014-05-01 - 2015-04-30

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se

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 31 lägenheter. Marken till fastigheten innehåser med äganderätt. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Av lägenheterna var 29 upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt per 30/4 2015.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2,562 kvm, varav 2,420 kvm utgör lägenhetsyta och 142 kvm lokalyta. I föreningen finns tre parkeringsplatser och fyra garage.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå
7 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Föreningen har en uthyrd lokal, och en lokal som görs om till bostad. Bostaden beräknas var klar för försäljning okt 2015.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6% av föreningens totala intäkter.

Försäkring till fullvärde är tecknad hos Trygg-Hansa (Adeförsäkring) via Bolander & Co, samt Allframtidförsäkring hos Brandkontoret. I Adeförsäkringen ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009-05-05 och sträcker sig 10 år. (Byggnadsteknisk beskrivning av Värderingstjänst AB) Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	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

Stambyte, balkonger och åtgärder av fasader, takrenovering är stora investeringar som föreningen gjort, detta har kostat totalt 10 miljoner kronor.

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.

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

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

Organisationsanslutning
Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 41 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 3 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-10-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Valberedning består av Elisabeth Palmqvist och Eva Loberg.

Styrelsesammanträden

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

Händelser under räkenskapsåret

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

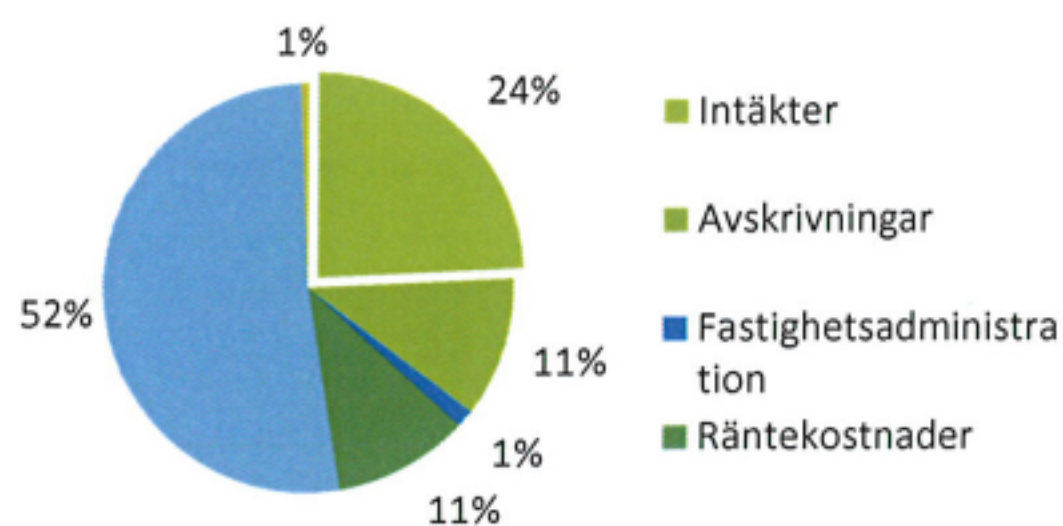
Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Ekonomisk status

Föreningens resultat för år 2014/2015 är -3 143 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013/2014 på - 677 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen utfört relining och reparationsarbeten i fastigheten vilket belastat årets resultat.

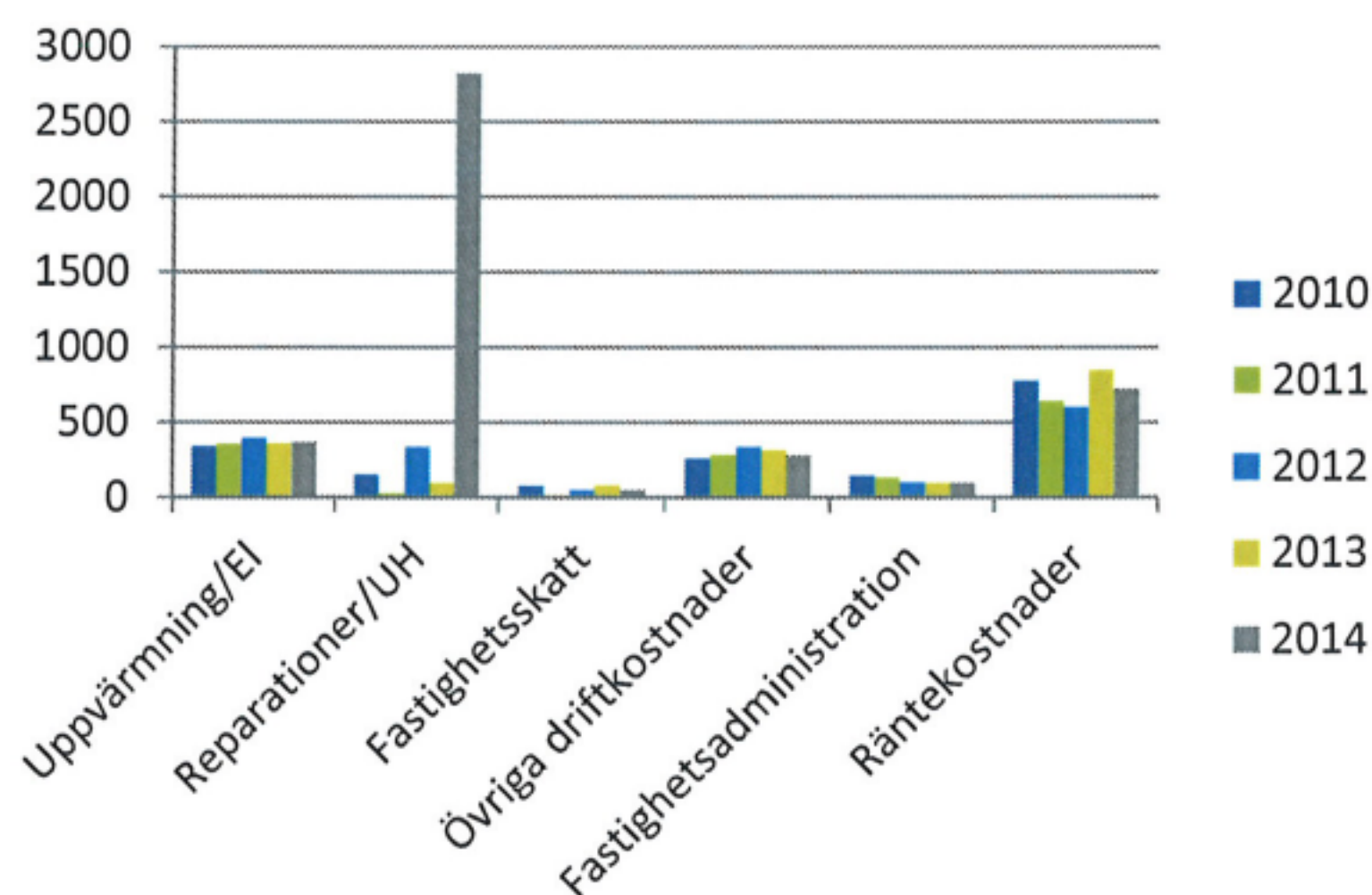
I resultatet ingår avskrivningar med 748 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet - 2 395 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Amorteringar och investeringar påverkar föreningens likviditet men inte föreningens resultatet.

Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil och följer föregående år.

Kostnadsutveckling



Nyckeltal per bokslutsdagen	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Nettoomsättning, Kkr	1 636	1 691	1 689	1 643
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-7	-527	-677	-3 143
Soliditet, %	59	64	61	61
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	599	584
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 526	10 323	11 620	10 954
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 354	18 355	18 355	17 437
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,65	3,07	3,44	2,78
Fastighetens belåningsgrad, %	44	38	41	41

*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	- 2 247 952
Årets förlust	- 3 143 579
	- 5 391 531
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	137 358
I ny räkning överföres	-5 528 889
	-5 391 531



RESULTATRÄKNING

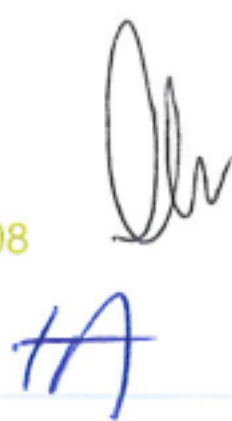
	Not	2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 643 831	1 689 990
		<u>1 643 831</u>	<u>1 689 990</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-3 524 138	-855 797
Övriga externa kostnader	3	-96 286	-98 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-748 228	-614 104
		<u>-4 368 652</u>	<u>-1 568 287</u>
Rörelseresultat		-2 724 821	121 703
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		304 083	48 522
Räntekostnader		-722 841	-848 081
		<u>-418 758</u>	<u>-799 559</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 143 579	-677 856
Årets resultat		-3 143 579	-677 856



BALANSRÄKNING

		2015-04-30	2014-04-30
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	62 697 787	60 753 118
Inventarier, verktyg och installationer	5	44 134	32 502
Pågående ombyggnationer	6	1 107 982	2 506 091
		63 849 903	63 291 711
Summa anläggningstillgångar		63 849 903	63 291 711
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 463	16 900
Övriga fordringar		16 616	16 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2 204 654	2 287 550
		2 278 733	2 320 946
Kassa och bank		1 177 386	2 305 191
Summa omsättningstillgångar		3 456 119	4 626 137
SUMMA TILLGÅNGAR		67 306 022	67 917 848





BALANSRÄKNING

	Not	2015-04-30	2014-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 843 339	43 293 339
Yttre fond		444 083	306 725
		<u>46 287 422</u>	<u>43 600 064</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 247 952	-1 432 738
Årets resultat		-3 143 579	-677 856
		<u>-5 391 531</u>	<u>-2 110 594</u>
Summa eget kapital		<u>40 895 891</u>	<u>41 489 470</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		25 929 097	26 038 058
Summa långfristiga skulder		<u>25 929 097</u>	<u>26 038 058</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		103 615	89 157
Leverantörsskulder		116 097	43 755
Aktuell skatteskuld		57	-749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	261 265	258 157
Summa kortfristiga skulder		<u>481 034</u>	<u>390 320</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 306 022	67 917 848

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.BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången,vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 2013. Fastighetsavgift för 2015 är 1 243 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

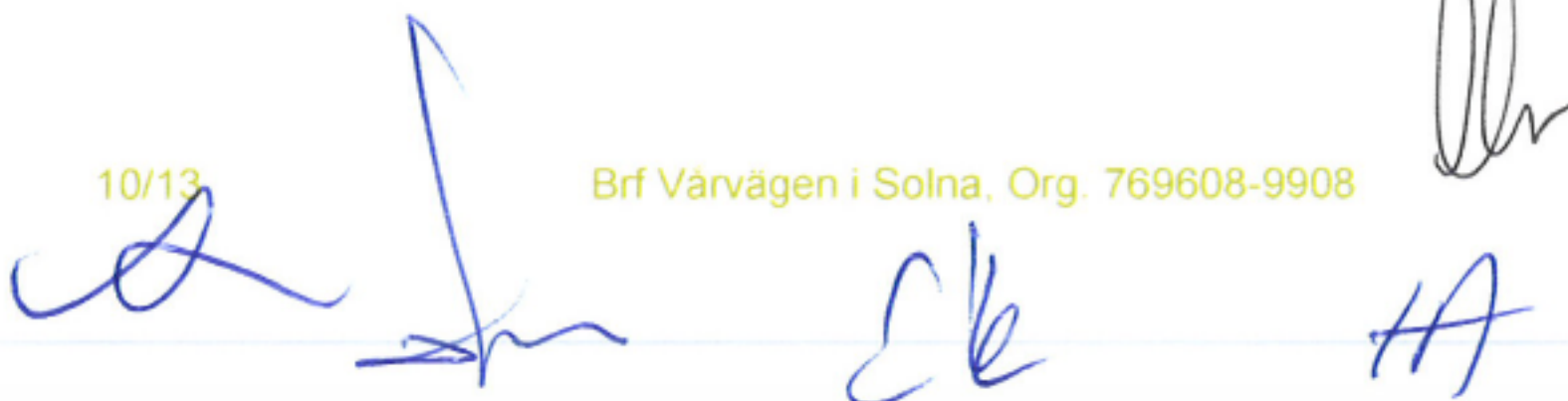
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014/2015	2013/2014
	Årsavgifter, bostäder	1 381 258	1 347 648
	Hyresintäkter, bostäder	108 108	171 174
	Hyresintäkter, lokaler	102 204	121 706
	Hyresintäkter, p-plats	11 000	10 800
	Hyresintäkt, garage	34 601	35 086
	Överlåtelseavgifter	6 660	3 333
	Övriga intäkter	0	243
		1 643 831	1 689 990
Not 2	Driftkostnader	2014/2015	2013/2014
	Städ	25 779	27 387
	Reparation och underhåll	2 846 701	154 414
	Fastighetsel	55 018	52 661
	Fjärrvärme	311 643	305 855
	Vatten och avlopp	51 225	56 747
	Sophämtning	58 425	55 614
	Kabel-TV	28 465	27 952
	Fastighetsskatt	50 393	82 505
	Försäkring	93 710	89 208
	Övriga driftkostnader	2 779	3 453
		3 524 138	855 796
Not 3	Övriga externa kostnader	2014/2015	2013/2014
	Ekonomisk förvaltning	58 994	66 796
	Revisionsarvode	7 500	9 500
	Medlems och styrelsekostnader	7 252	6 545
	Serviceavgifter till brf-organisationer	4 950	8 624
	Övriga administrationskostnader	17 590	6 921
		96 286	98 386



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2015-04-30	2014-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	62 586 913	62 446 037
	Inköp	2 676 091	140 876
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 263 004	62 586 913
	Ingående avskrivningar	-1 833 795	-1 235 700
	Årets avskrivningar	-731 422	-598 095
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 565 217	-1 833 795
	Utgående redovisat värde	62 697 787	60 753 118
	Redovisat värde byggnader	41 723 307	39 778 638
	Redovisat värde mark	20 974 480	20 974 480
		62 697 787	60 753 118
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 786 000	45 786 000
	varav byggnader:	22 358 000	22 358 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2015-04-30	2014-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	80 044	80 044
	Inköp	28 438	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 482	80 044
	Ingående avskrivningar	-47 542	-31 533
	Årets avskrivningar	-16 806	-16 009
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 348	-47 542
	Utgående redovisat värde	44 134	32 502
Not 6	Pågående ombyggnationer	2015-04-30	2014-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	2 506 091	0
	Inköp pågående arbete - Balkongrenovering	0	2 506 091
	Omklassificeringar	-1 398 109	0
	Utgående redovisat värde	1 107 982	2 506 091

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-04-30	2014-04-30
	Fastighetsförsäkring	10 147	9 665
	Ekonomisk förvaltning	0	9 806
	Allframtidförsäkring Brandkontoret	2 073 998	2 144 074
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	20 509	24 005
	Utdelning premielån Brandkontoret	100 000	100 000
		<u>2 204 654</u>	<u>2 287 550</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 272 224	2 021 115	306 725	-1 432 738	-677 856
Ökning av insatskapital	1 269 349	1 280 651			
Resultatdisposition			137 358	-815 214	677 856
Årets förlust					-3 143 612
Belopp vid årets utgång	<u>42 541 573</u>	<u>3 301 766</u>	<u>444 083</u>	<u>-2 247 952</u>	<u>-3 143 612</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2015-04-30	2014-04-30
	Amortering inom 1 år	103 615	89 157
	Amortering inom 2 till 5 år	243 469	247 344
	Amortering efter 5 år	<u>25 685 628</u>	<u>25 790 714</u>
		25 929 097	26 038 058

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015/16	Skuld per 2015- 04-30
SBAB	2016-05-12	0,86	0	10 000 000
SBAB	2017-09-13	1,57	16 148	8 969 854
SBAB	2015-07-02	1,13	3 524	1 994 193
SBAB	rörligt 3 mån	1,08	10 772	2 994 667
Brandkontoret*	2048-12-31	7,00	5 388	826 933
Brandkontoret*	2016-12-31	4,00	58 557	124 948
Brandkontoret*	2058-12-31	6,00	6 131	1 122 117
			<u>100 520</u>	<u>26 032 712</u>

* Betalning av amortering och ränta avseende premielån har förmånsrätt enligt lag och någon särskild pantsäkerhet erfordras ej.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-04-30	2014-04-30
Upplupen räntekostnad	54 207	57 541
Fjärrvärme	27 366	26 858
El	13 390	12 304
Revisionsarvode	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	113 827	138 237
Övriga upplupna kostnader	42 475	13 217
	261 265	258 157

Solna 2015-10-12

Hans Hammarlund

Jesper Larsson

Lars Hallander

Eva Kovacs

Min revisionsberättelse har lämnats den

15/10-2015

Michael Adamsson

Michael Adamsson

Förtroendevald revisor

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 2014-05-01-2015-04-30.

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 15 oktober 2015



Michael Adamsson
Av föreningen vald revisor