

Årsredovisning

2012-05-01 - 2013-04-30

Brf Vårvägen i Solna

769608-9908



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Vårvägen 3 NB, 169 31 SOLNA
Telefon: 070-662 34 11

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.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/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-06-28 fastigheten Ekensberg 1 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar på adress Vårvägen 3-7, med totalt 31 lägenheter. Marken till fastigheten innehåller med äganderätt. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Av lägenheterna var 28 upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt per 30/4 2013.

Lägenheter och lokaler

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 kök
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.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,3 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa (Adeförsäkring) via Bolander & Co, samt Allframtidsförsäkring 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
Översyn av stuprör och byte samt montering av utkast	2011
Byggnation av tre stycken markterrasser för lägenheterna i markplan.	2012
Renovering av stentrappa och kantsten på gården/tomten	2012

Stambyte, balkonger och åtgärder av fasader är stora investeringar som föreningen gjort, detta har kostat totalt 9,6 milj. kr.

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

Föreningen anlitar LEDA Fastighetsförvaltning vid behov och har avtal med trädgårdsförvaltning och trappstädning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2002-11-19.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser och 1 upplåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-10-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Hammarlund	Ordförande
Lars Halander	ledamot
Jesper Larsson	ledamot
Allan Foss	ledamot
Richard Nyström	suppleant
Eva Kovacs	suppleant

Revisor

Michael Adamsson, Fastighetsekonomi
Michael Adamsson AB

Valberedning

Elisabeth Palmqvist
Kristina Wängström

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med förvaltning av fastigheten och haft två protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

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

En upprustning av den gemensamägda lekplatsen på gården har beslutats, tillsammans med de två grannföreningarna.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

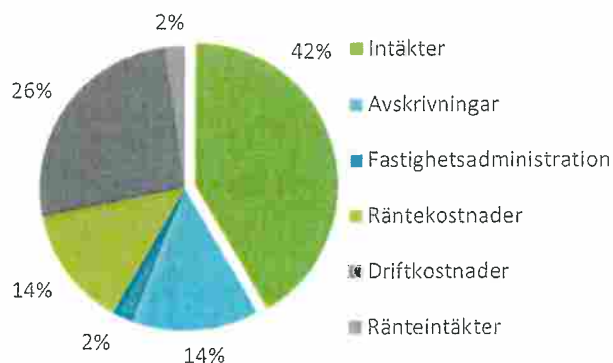
Föreningens resultat för år 2012/2013 är -527 513 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011/2012 på -7 048 kr. Förändringen mellan åren beror främst på att kostnader för reparation och underhåll av fastigheten har ökat med ca 355 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 613 008 kr och exkluderar man dem blir resultatet + 85 495 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En **bostadsrättsförening** måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader förutom reparation och underhåll har ökat marginellt eller legat stabilt jämfört med tidigare år.

Resultatfördelning



[Handwritten signatures and initials]

Nyckeltal per bokslutsdagen	10/11	11/12	12/13
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	599
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 181	12 526	10 323
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 396	18 354	18 355
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,52	3,65	3,07
Fastighetens belåningsgrad, % *	55	44	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	- 767 867
Årets förlust	- 527 513
	- 1 295 380
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	137 358
I ny räkning överföres	-1 432 738
	-1 295 380

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

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.



Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i **omsättningstillgångarna** - då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2012-05-01	2011-05-01
	Not	2013-04-30	2012-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 691 178	1 636 155
Övriga rörelseintäkter		116 282	3 257
		<u>1 807 460</u>	<u>1 639 412</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-974 502	-575 065
Fastighetsförsäkring		-87 300	-88 281
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-52 625	-18 084
Fastighetsadministration	3	-116 093	-141 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 008	-384 998
		<u>-1 843 528</u>	<u>-1 207 685</u>
Rörelseresultat		-36 068	431 727
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		111 757	203 401
Räntekostnader		-603 202	-642 177
		<u>-491 445</u>	<u>-438 776</u>
Resultat efter finansiella poster		-527 513	-7 049
Årets resultat		-527 513	-7 049

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4 61 210 337 61 611 336

Inventarier, verktyg och installationer

5 48 511 64 520

61 258 848 61 675 856

Summa anläggningstillgångar

61 258 848 61 675 856

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 3 496

Övriga fordringar

53 232 22

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 2 660 066 2 700 785

2 713 298 2 704 303

Kassa och bank

1 754 723 3 721 502

Summa omsättningstillgångar

4 468 021 6 425 805

SUMMA TILLGÅNGAR

65 726 869 68 101 661

BALANSRÄKNING

	2013-04-30	2012-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Inbetalda Insatser	41 272 224	39 966 083
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 021 115	1 127 256
Yttre fond	169 367	76 985
	<u>43 462 706</u>	<u>41 170 324</u>
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-767 867	-668 436
Årets resultat	-527 513	-7 049
	<u>-1 295 380</u>	<u>-675 485</u>
Summa eget kapital	<u>42 167 326</u>	<u>40 494 839</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	23 144 074	27 275 481
Summa långfristiga skulder	<u>23 144 074</u>	<u>27 275 481</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	67 118	0
Leverantörsskulder	65 569	44 406
Aktuell skatteskuld	3 663	5 008
Övriga skulder	0	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 119	261 927
Summa kortfristiga skulder	<u>415 469</u>	<u>331 341</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 726 869	68 101 661

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

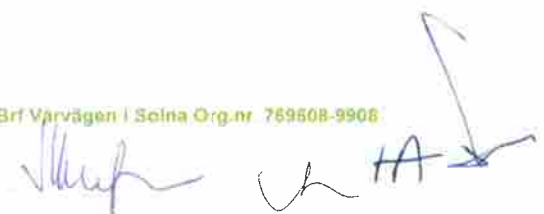
Fastighetsinteckningar	<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>
	27 500 000	27 500 000

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



KASSAFLÖDESANALYS

	2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 068	431 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	613 008	384 998
Erhållen ränta mm	111 757	203 401
Erlagd ränta	-603 202	-642 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 495	377 949
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 496	-3 496
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-12 490	-237 771
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	21 163	-41 014
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 153	21 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 511	117 439
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-196 000	-9 638 837
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-42 044
Förvärv av pågående ombyggnationer	0	2 989 925
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 000	-6 690 956
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 306 141	1 269 349
Inbetalda upplåtelseavgifter	893 859	1 125 651
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-2 500 000
Amortering långfristiga lån	-4 064 290	-61 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 864 290	-166 586
Förändring av likvida medel	-1 966 779	-6 740 103
Likvida medel vid årets början	3 721 502	10 461 605
Likvida medel vid årets slut	1 754 723	3 721 502



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. 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.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2013 där det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften nu är 1 210 kr. 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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012/2013	2011/2012
	Årsavgifter, bostäder	1 337 011	1 289 373
	Hyresintäkter, bostäder	190 923	205 209
	Hyresintäkter, lokaler	113 706	94 566
	Hyresintäkter, p-plats	10 800	10 800
	Hyresintäkt, garage	35 046	32 994
	Överlåtelseavgifter	2 200	3 210
	Övriga intäkter	1 493	3
		1 691 179	1 636 155

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2012/2013	2011/2012
	Städ	37 152	45 998
	Reparation och underhåll	380 417	25 723
	Fastighetsel	63 512	66 679
	Fjärrvärme	334 305	289 035
	Vatten och avlopp	42 149	43 065
	Sophämtning	67 753	45 695
	Kabel-TV	27 214	41 705
	Övriga driftkostnader	22 000	17 165
		<u>974 502</u>	<u>575 065</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012/2013	2011/2012
	Ekonomisk förvaltning	46 193	55 922
	Revisionsarvode	8 000	10 000
	Medlems och styrelsekostnader	2 069	1 733
	Serviceavgifter till brf-organisationer	1 334	8 308
	Försäljningskostnader	39 500	48 380
	Övriga administrationskostnader	18 997	16 914
		<u>116 093</u>	<u>141 257</u>
Not 4	Byggnader och mark	2013-04-30	2012-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	62 250 037	52 611 200
	Inköp	196 000	6 648 912
	Pågående ombyggnationer	0	2 989 925
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>62 446 037</u>	<u>62 250 037</u>
	Ingående avskrivningar	-638 701	-266 095
	Årets avskrivningar	-596 999	-372 606
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 235 700</u>	<u>-638 701</u>
	Utgående redovisat värde	<u>61 210 337</u>	<u>61 611 336</u>
	Redovisat värde byggnader	40 235 857	40 636 856
	Redovisat värde mark	<u>20 974 480</u>	<u>20 974 480</u>
		<u>61 210 337</u>	<u>61 611 336</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 786 000	30 794 000
	varav byggnader:	22 358 000	18 966 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2013-04-30	2012-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	80 044	38 000
	Inköp	0	42 044
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>80 044</u>	<u>80 044</u>
	Ingående avskrivningar	-15 524	-3 132
	Årets avskrivningar	-16 009	-12 392
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 533</u>	<u>-15 524</u>
	Utgående redovisat värde	<u>48 511</u>	<u>64 520</u>
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-04-30	2012-04-30
	Fastighetsförsäkring	8 786	7 586
	Deloitte	4 734	8 693
	Allframtidsförsäkring Brandkontoret	2 211 191	2 275 481
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	24 135	7 843
	Utdelning premielån Brandkontoret	<u>411 220</u>	<u>401 182</u>
		<u>2 660 066</u>	<u>2 700 785</u>

[Signature]

[Signature]

HA

[Signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 966 083	1 127 256	-668 436	76 985	-7 049
Ökning av insatskapital	1 306 141	893 859			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma			-99 431		7 049
Avsättn. till yttrefond				92 382	
Årets förlust					-527 513
Belopp vid årets utgång	41 272 224	2 021 115	-767 867	169 367	-527 513

Not 8 Långfristiga skulder

	2013-04-30	2012-04-30
Amortering inom 1 år	67 119	
Amortering inom 2 till 5 år	234 294	
Amortering efter 5 år	22 909 780	27 275 481
	23 144 074	27 275 481

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013- 04-30
SBAB	2015-05-12	3,80		10 000 000
SBAB	2013-05-15	2,99		9 000 000
SBAB	2013-07-02	2,90		2 000 000
				21 000 000
*Brandkontoret	2048-12-31	7,00	5 730	838 793
*Brandkontoret	2016-12-31	4,00	56 306	239 812
*Brandkontoret	2058-12-31	6,00	5 083	1 132 588
			67 119	2 211 193

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

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-04-30	2012-04-30
Upplupen räntekostnad	59 102	72 775
Fjärrvärme	27 623	29 214
El	14 040	14 530
Revisionsarvode	8 000	7 500
Övriga upplupna kostnader	36 799	0
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	133 555	137 908
	279 119	261 927

Solna 2013-10-04
Hans Hammarlund
Lars Hallander

Jesper Larsson
Allan Foss

Min revisionsberättelse har lämnats den

9/10 2013
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 2012-05-01-2013-04-30. 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 9 oktober 2013



Michael Adamsson

Av föreningen vald revisor