

# BRF Vårvägen i Solna

Org.nr. 769608-9908



## ÅRSREDOVISNING

2017-05-01 – 2018-04-30



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Vårvägen 3 NB, 169 31 SOLNA

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

OK JM  
17

# 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 på adress Vårvägen 3-7. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2565 kvm, varav 2505 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta. I föreningen finns tre parkeringsplatser och fyra garage.

### 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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2009, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering tvättstuga, inkl. nya maskiner	2010/11
Stambyte, vattenavlopp	2011
Nya balkonger	2011
Nya stigarledningar för elförsörjning	2011
Byte av tak- & gavelfönster	2011
Byggnation av tre st. markterrasser	2011
Renovering av stentrappa och kantsten på gården	2012
Nya källarförråd	2012
Takrenovering	2013
Byte fönster & dörrar i takkupor	2013
Upprustning gemensam lekpark	2013
Byte av kvarvarande fönster	2014
Byte av portar & renovering glaspartier	2014
Relining av avloppsrör i bottenplan	2014
Målning av trapphus samt byte takarmatur	2015
Renovering av garagedörrar	2015
Ombyggnation av lokal till bostad	2015
Installation fiber	2016
Installation grovtvättmaskin	2016

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med LEDA Fastighetsförvaltning vid behov. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB (tidigare Agentia Förvaltning AB).

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2002-11-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2002-11-19 Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

EK SM CR

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 4 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras ej.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-10-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Kovacs	ledamot
Lars Hallander	ledamot
Cecilia Rydell	ledamot
Sara Mo	ledamot
Richard Nyström	suppleant
Fredrik Indal	suppleant

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

**Valberedningen** består av Elisabeth Palmquist och Eva Loberg.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är -85 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -238 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen tidigare år utfört reparationsarbeten vilket belastat föregående års resultat.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med -820 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 735 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 2 099 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort en extra amortering på ett av lånen med 2,8 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 2 851 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Nya brandklassade dörrar (2 st) till tvättstugekorridoren (juni 2017)	33

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

Planerad åtgärd	År
Lagning putsskador på fasad	2018
Målning av soprummen	2018
Åtgärd av fukt i garageplattan	2018

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>46 000 057</b>	<b>9 473 282</b>	<b>723 278</b>	<b>-7 319 619</b>	<b>-237 582</b>	<b>48 639 416</b>
Avsättning till yttre fond			141 837	-141 837		
Balanseras i ny räkning				-237 582	237 582	
Årets resultat					-84 924	-84 924
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 000 057</b>	<b>9 473 282</b>	<b>865 115</b>	<b>-7 699 038</b>	<b>-84 924</b>	<b>48 554 492</b>

## Flerårsöversikt

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning, Kkr	1 596	1 585	1 528	1 643	1 689
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-85	-238	-1 649	-3 143	-677
Soliditet, %	72,7	69,7	68,0	61,0	61,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	584	584	599
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 179	8 317	8 815	10 954	11 620
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 356	18 356	18 355	17 438	18 355
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,45	1,71	1,71	2,78	3,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,7	32,8	38,0	41,0	41,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-7 699 038
Årets resultat	-84 924
	<hr/>
	-7 783 962
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	141 837
I ny räkning överföres	-7 925 799
	<hr/>
	-7 783 962

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

SM  
OK  
dk HA

## RESULTATRÄKNING

		2017-05-01	2016-05-01
	Not	2018-04-30	2017-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 596 267	1 585 392
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 596 267</b>	<b>1 585 392</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-796 910	-821 288
Övriga externa kostnader	4	-100 166	-165 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-819 752	-811 013
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 716 828</b>	<b>-1 798 294</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-120 561</b>	<b>-212 902</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		317 555	337 297
Räntekostnader		-281 918	-361 977
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>35 637</b>	<b>-24 680</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-84 924</b>	<b>-237 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-84 924</b>	<b>-237 582</b>

*SM*  
*dk #7*

# BALANSRÄKNING

		2018-04-30	2017-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	62 736 341	63 516 626
Inventarier, verktyg och installationer	6	293 167	332 634
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 029 508</b>	<b>63 849 260</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 029 508</b>	<b>63 849 260</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	24 304
Övriga fordringar		595	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 948 851	1 959 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 949 446</b>	<b>1 984 197</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 815 714</b>	<b>3 914 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 765 160</b>	<b>5 898 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 794 668</b>	<b>69 748 086</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2018-04-30	2017-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 473 339	55 473 339
Yttre fond		865 115	723 278
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 338 454</b>	<b>56 196 617</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 699 038	-7 319 619
Årets resultat		-84 924	-237 582
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 783 962</b>	<b>-7 557 201</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 554 492</b>	<b>48 639 416</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	17 936 555	20 792 475
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 936 555</b>	<b>20 792 475</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		54 326	49 648
Leverantörsskulder		51 989	54 869
Aktuell skatteskuld		3 003	6 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	194 303	204 690
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>303 621</b>	<b>316 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 794 668</b>	<b>69 748 086</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-05-01 2018-04-30	2016-05-01 2017-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-120 561	-212 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	819 752	811 013
Erhållen ränta mm	317 555	337 297
Erlagd ränta	-281 918	-361 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>734 828</b>	<b>573 431</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	24 304	41 870
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	10 447	174 892
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 880	-17 283
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-14 372	-75 488
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>752 327</b>	<b>697 422</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-337 793
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-337 793</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	1 582 056
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 917 944
Amortering långfristiga lån	-2 851 242	-602 068
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 851 242</b>	<b>2 897 932</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 098 915</b>	<b>3 257 561</b>
Likvida medel vid årets början	3 914 629	657 067
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 815 714</b>	<b>3 914 629</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. 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 %
Installationer	10%

#### *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 2017/2018 är 1 315 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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter, bostäder	1 501 126	1 495 522
	Hyresintäkter, bostäder	0	-4 396
	Hyresintäkter, lokaler	38 400	38 400
	Hyresintäkter, p-plats	11 602	11 530
	Hyresintäkt, garage	40 636	39 899
	Överlåtelseavgifter	4 498	4 432
	Öresutjämning	5	5
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 596 267</b>	<b>1 585 392</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017/2018	2016/2017
	Städ	30 573	29 966
	Reparation och underhåll	74 672	68 790
	Fastighetsel	51 820	48 639
	Fjärrvärme	326 692	318 997
	Vatten och avlopp	51 408	54 391
	Sophämtning	51 438	53 332
	Kabel-TV	30 176	29 566
	Bredband / Stadsnät	38 449	19 224
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	16 313	0
	Yttre skötsel	24 703	31 792
	Fastighetsskatt	56 870	56 870
	Försäkring	38 270	101 856
	Övriga driftskostnader	5 526	7 865
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>796 910</b>	<b>821 288</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Ekonomisk förvaltning	64 548	63 982
	Revisionsarvode	6 500	7 846
	Medlems och styrelsekostnader	2 044	3 103
	Serviceavgifter till brf-organisationer	3 360	1 637
	Försäljningskostnader	0	40 000
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 822	318
	Konsultarvoden	3 825	0
	Konstaterad förlust kundfordringar	13 700	45 070
	Övriga externa kostnader	4 367	4 037
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>100 166</b>	<b>165 993</b>

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-04-30	2017-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	67 596 132	67 596 132
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 596 132	67 596 132
	Ingående avskrivningar	-4 079 506	-3 299 221
	Årets avskrivningar	-780 285	-780 285
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 859 791	-4 079 506
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 736 341</b>	<b>63 516 626</b>
	Redovisat värde byggnader	41 761 861	42 542 146
	Redovisat värde mark	20 974 480	20 974 480
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>62 736 341</b>	<b>63 516 626</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	47 279 000 23 966 000	47 279 000 23 966 000

SM  
EK  
17

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-04-30</b>	<b>2017-04-30</b>
	Ingående anskaffningsvärde	446 275	108 482
	Inköp	0	337 793
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>446 275</b>	<b>446 275</b>
	Ingående avskrivningar	-113 641	-82 913
	Försäljningar/utrangeringar	-20 608	0
	Årets avskrivningar	-18 859	-19 438
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 108</b>	<b>-113 641</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>293 167</b>	<b>332 634</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-04-30</b>	<b>2017-04-30</b>
	Fastighetsförsäkring	12 726	11 893
	Ekonomisk förvaltning	10 940	0
	Allframtidsförsäkring Brandkontoret	1 909 780	1 923 706
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	15 405	24 224
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 948 851</b>	<b>1 959 823</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-04-30</b>	<b>2017-04-30</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	281 472	231 331
	Amortering efter 5 år	17 655 083	20 561 144
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 936 555</b>	<b>20 792 475</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
			2018	2018-04-30
SBAB	2018-05-14	0.90	18 849	7 166 515
SBAB	2018-09-13	0.89	21 550	8 914 586
Brandkontoret	2048-12-31	7,00	7 510	805 844
Brandkontoret	2058-12-31	6,00	6 417	1 103 936
<b>Summa</b>			<b>54 326</b>	<b>17 990 881</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>54 326</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>17 936 555</b>

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-04-30</b>	<b>2017-04-30</b>
	Upplupen räntekostnad	11 213	17 975
	Fjärrvärme	27 132	29 250
	EI	12 997	12 973
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	129 726	124 843
	Övriga upplupna kostnader	13 235	19 649
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>194 303</b>	<b>204 690</b>

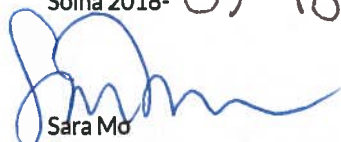
SM  
OR  
ek #

## NOTER

### Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-04-30	2017-04-30
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
Summa ställda säkerheter	27 500 000	27 500 000

Solna 2018-09-18



Sara Mo

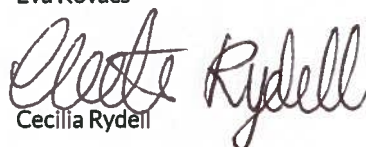


Lars Hallander



Eva Kovacs

Eva Kovacs



Cecilia Rydell

Cecilia Rydell

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>21/9</sup> 2018.



Michael Adamsson  
Förtroendevald revisor