



Årsredovisning

2018-05-01 – 2019-04-30
Brf Vårvägen i Solna
Org. 769608-9908

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.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.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 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. En Allframtidsbrandförsäkring finns också hos Brandkontoret.

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 glaspardier	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 Alltele/A3	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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-22 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.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras ej.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-10-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Hammarlund	Ledamot/Ordf.
Eva Kovacs	Ledamot
Cecilia Rydell	Ledamot
(fram till 29 mars 2019)	
Daniel Erlandsson	Ledamot
Mary Starck	Ledamot
Richard Nyström	Suppleant
Fredrik Indal	Suppleant
Gun Norberg	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 7 st, 2 st extra föreningsstämmor samt en ordinarie föreningsstämma. 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.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2018/2019 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på att driftskostnaderna för året minskat samt att utdelningen från Brandkontoret ökat för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket 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 har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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 mindre putsskador på fasad	2019
Byte av fjärrvärmeanläggning	2019
Rengöring av samtliga ventilationskanaler	2019
Montera spiromatic på ventilationskanalerna	2019

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 000 057	9 473 282	865 115	-7 699 038	-84 924	48 554 492
Avsättning till yttre fond			141 837	-141 837		
Balanseras i ny räkning				-84 924	84 924	
Årets resultat					48 724	48 724
Belopp vid årets utgång	46 000 057	9 473 282	1 006 952	-7 925 799	48 724	48 603 216

Flerårsöversikt

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning, Kkr	1 597	1 596	1 585	1 528	1 643
Resultat efter finansiella poster, Kkr	49	-85	-238	-1 649	-3 143
Soliditet, %	72,8	72,7	69,7	68,0	61,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	599	584	584
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 157	7 179	8 317	8 815	10 954
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 356	18 356	18 356	18 355	17 438
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,45	1,45	1,71	1,71	2,78
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,9	28,7	32,8	38,0	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

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-7 925 799
Årets resultat	48 724
	-7 877 075
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	141 837
I ny räkning överföres	-8 018 912
	-7 877 075

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 596 579	1 596 267
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 596 579	1 596 267
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-758 558	-796 910
Övriga externa kostnader	4	-108 088	-100 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-819 752	-819 752
Summa rörelsens kostnader		-1 686 398	-1 716 828
Rörelseresultat		-89 819	-120 561
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		399 265	317 555
Räntekostnader		-260 722	-281 918
Summa finansiella poster		138 543	35 637
Resultat efter finansiella poster		48 724	-84 924
Årets resultat		48 724	-84 924

BALANSRÄKNING

		2019-04-30	2018-04-30
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	61 956 056	62 736 341
Inventarier, verktyg och installationer	6	253 700	293 167
Summa materiella anläggningstillgångar		62 209 756	63 029 508
Summa anläggningstillgångar		62 209 756	63 029 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		34	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 937 803	1 948 851
Summa kortfristiga fordringar		1 937 837	1 949 446
Kassa och bank		2 649 188	1 815 714
Summa omsättningstillgångar		4 587 025	3 765 160
SUMMA TILLGÅNGAR		66 796 781	66 794 668



BALANSRÄKNING

BALANSRÄKNING		2019-04-30	2018-04-30
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 473 339	55 473 339
Yttre fond		1 006 952	865 115
Summa bundet eget kapital		56 480 291	56 338 454
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 925 799	-7 699 038
Årets resultat		48 724	-84 924
Summa ansamlad förlust		-7 877 075	-7 783 962
Summa eget kapital		48 603 216	48 554 492
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		17 876 928	17 936 555
Summa långfristiga skulder		17 876 928	17 936 555
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	58 709	54 326
Leverantörsskulder		64 235	51 989
Aktuell skatteskuld		231	3 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	193 462	194 303
Summa kortfristiga skulder		316 637	303 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 796 781	66 794 668



KASSAFLÖDESANALYS

	2018-05-01 2019-04-30	2017-05-01 2018-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-89 819	-120 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	819 752	819 752
Erhållen ränta mm	399 265	317 555
Erlagd ränta	-260 722	-281 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	868 476	734 828
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	24 304
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 609	10 447
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	12 246	-2 880
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-3 613	-14 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	888 718	752 327
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-55 244	-2 851 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 244	-2 851 242
Förändring av likvida medel	833 474	-2 098 915
Likvida medel vid årets början	1 815 714	3 914 629
Likvida medel vid årets slut	2 649 188	1 815 714

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 1 337 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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter, bostäder	1 501 680	1 501 126
	Hyresintäkter, lokaler	38 400	38 400
	Hyresintäkter, p-plats	11 602	11 602
	Hyresintäkt, garage	41 485	40 636
	Överlåtelseavgifter	3 414	4 498
	Öresutjämning	-2	5
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 596 579	1 596 267

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Städ	35 037	30 573
	Reparation och underhåll	71 552	74 672
	Fastighetsel	52 975	51 820
	Fjärrvärme	301 571	326 692
	Vatten och avlopp	47 438	51 408
	Sophämtning	60 522	51 438
	Kabel-TV	30 713	30 176
	Bredband / Stadsnät	38 448	38 449
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	1 875	16 313
	Yttre skötsel	14 077	24 703
	Fastighetsskatt	58 278	56 870
	Försäkring	40 885	38 270
	Övriga driftkostnader	5 187	5 526
	Summa driftkostnader	758 558	796 910

Not 4	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Ekonomisk förvaltning	73 036	64 548
	Revisionsarvode	7 425	6 500
	Medlems och styrelsekostnader	1 890	2 044
	Serviceavgifter till brf-organisationer	6 772	3 360
	Inkasso/betalningsföreläggande	122	1 822
	Konsultarvoden	7 125	3 825
	Konstaterad förlust kundfordringar	0	13 700
	Advokatkostnader	6 963	0
	Övriga externa kostnader	4 755	4 367
	Summa övriga externa kostnader	108 088	100 166

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2019-04-30	2018-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	67 596 132	67 596 132
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 596 132	67 596 132
	Ingående avskrivningar	-4 859 791	-4 079 506
	Årets avskrivningar	-780 285	-780 285
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 640 076	-4 859 791
	Utgående redovisat värde	61 956 056	62 736 341
	Redovisat värde byggnader	40 981 576	41 761 861
	Redovisat värde mark	20 974 480	20 974 480
	Summa redovisat värde	61 956 056	62 736 341
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 279 000	47 279 000
	varav byggnader:	23 966 000	23 966 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-04-30	2018-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	446 275	446 275
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 275	446 275
	Ingående avskrivningar	-153 108	-113 641
	Årets avskrivningar	-39 467	-39 467
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 575	-153 108
	Utgående redovisat värde	253 700	293 167

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-04-30	2018-04-30
	Fastighetsförsäkring	13 617	12 726
	Ekonomisk förvaltning	11 148	10 940
	Allframtidsförsäkring Brandkontoret	1 894 942	1 909 780
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	18 096	15 405
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 937 803	1 948 851

Not 8	Långfristiga skulder	2019-04-30	2018-04-30
	Amortering inom 2 till 5 år	274 108	281 472
	Amortering efter 5 år	17 602 820	17 655 083
	Summa långfristiga skulder	17 876 928	17 936 555

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-04-30
SBAB	2019-05-14	1,04	20 539	7 147 663
SBAB	2019-09-13	1,15	23 332	8 893 032
Brandkontoret	2048-12-31	7,00	8 036	797 808
Brandkontoret	2058-12-31	6,00	6 802	1 097 134
Summa			58 709	17 935 637
Avgår kortfristig del				58 709
Summa långfristiga skulder				17 876 928

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-04-30	2018-04-30
	Upplupen räntekostnad	10 777	11 213
	Fjärrvärme	26 180	27 132
	El	15 366	12 997
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	126 206	129 726
	Övriga upplupna kostnader	14 933	13 235
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 462	194 303

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2019-04-30	2018-04-30
	Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
	Summa ställda säkerheter	27 500 000	27 500 000

Solna 2019-08-01


Hans Hammarlund


Daniel Erlandsson


Eva Kovacs


Mary Starck

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/8 2019.


Michael Adamsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårvägen i Solna
Organisationsnummer 769608-9908

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Vårvägen i Solna för räkenskapsåret 2018-05-01-2019-04-30. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårvägen i Solna för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2019-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 12 augusti 2019



Michael Adamsson

Av föreningen vald revisor