



Årsredovisning

2019-05-01 – 2020-04-30

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.

Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)

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 Allframtidensbrandförsäkring 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 stigarledning 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 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras ej.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-10-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Hammarlund	Ledamot/Ordf.
Eva Kovacs	Ledamot
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 5 st, 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.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året målat och putsat en ny yta åt den nya fjärrvärmeanläggningen, som installerats under sommaren 2019. Därmed frigjordes ytan i det "gamla" pannrummet.

Föreningen har även utfört visst nytt ytskikt i pannrummet (det gamla) under året. Vi har även lagat och murat/putsat, samt målat ett antal putsade ytor på husets utsida, som varit utsatt för sprickor och där puts rasat, s k bomputs.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2019/2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på att föreningen har installerat en ny fjärrvärmeanläggning samt putsning av fasaden.

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 negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte fjärrvärmeanläggning	232
Genomgång av samtliga termostater i alla lägenheter, inställning och ev utbyten	9

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	Kkr.
Markarbete och plattsättning av gemensam uteplats	2020	85
Bygglovspliktigt markarbete och plattsättning av gemensam cykeluppställningsyta, inkl låsbart cykelförråd	2020	265

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 000 057	9 473 282	1 006 952	-7 925 799	48 724	48 603 216
Avsättning till yttre fond			141 837	-141 837		
Balanseras i ny räkning				48 724	-48 724	
Årets resultat					-402 221	-402 221
Belopp vid årets utgång	46 000 057	9 473 282	1 148 789	-8 018 912	-402 221	48 200 995

Flerårsöversikt

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning, Kkr	1 598	1 597	1 596	1 585	1 528
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-402	49	-85	-238	-1 649
Soliditet, %	73,8	72,8	72,7	69,7	68,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	599	599	584
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 734	7 157	7 179	8 317	8 815
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 356	18 356	18 356	18 356	18 355
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,68	1,45	1,45	1,71	1,71
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,6	28,9	28,7	32,8	38,0

* 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	-8 018 912
Årets resultat	-402 221
	-8 421 133
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	197 766
Ur yttre fond ianspråk tas	-231 875
I ny räkning överföres	-8 387 024
	-8 421 133

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

		2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 597 918	1 596 579
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 597 918	1 596 579
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 206 830	-758 558
Övriga externa kostnader	4	-84 998	-108 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 953	-819 752
Summa rörelsens kostnader		-2 110 781	-1 686 398
Rörelseresultat		-512 863	-89 819
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		402 643	399 265
Räntekostnader		-292 001	-260 722
Summa finansiella poster		110 642	138 543
Resultat efter finansiella poster		-402 221	48 724
Årets resultat		-402 221	48 724



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	61 175 771	61 956 056
Inventarier, verktyg och installationer	6	215 032	253 700
Summa materiella anläggningstillgångar		61 390 803	62 209 756

Summa anläggningstillgångar

61 390 803 62 209 756

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		2 395	0
Övriga fordringar		34	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 918 817	1 937 803
Summa kortfristiga fordringar		1 921 246	1 937 837

Kassa och bank

1 997 561 2 649 188

Summa omsättningstillgångar

3 918 807 4 587 025

SUMMA TILLGÅNGAR

65 309 610 66 796 781



BALANSRÄKNING

	2020-04-30	2019-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 473 339	55 473 339
Yttre fond	1 148 789	1 006 952
Summa bundet eget kapital	56 622 128	56 480 291
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-8 018 912	-7 925 799
Årets resultat	-402 221	48 724
Summa ansamlad förlust	-8 421 133	-7 877 075
Summa eget kapital	48 200 995	48 603 216
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	16 812 892	17 876 928
Summa långfristiga skulder	16 812 892	17 876 928
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8 63 181	58 709
Leverantörsskulder	30 784	64 235
Aktuell skatteskuld	0	231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 201 758	193 462
Summa kortfristiga skulder	295 723	316 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 309 610	66 796 781



KASSAFLÖDESANALYS

	2019-05-01 2020-04-30	2018-05-01 2019-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-512 863	-89 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	818 953	819 752
Erhållen ränta mm	402 643	399 265
Erlagd ränta	-292 001	-260 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	416 732	868 476
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	18 986	11 609
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-33 451	12 246
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	5 670	-3 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 937	888 718
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 059 564	-55 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 059 564	-55 244
Förändring av likvida medel	-651 627	833 474
Likvida medel vid årets början	2 649 188	1 815 714
Likvida medel vid årets slut	1 997 561	2 649 188

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 2019/2020 är 1 429 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	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter, bostäder	1 501 680	1 501 680
	Hyresintäkter, lokaler	38 400	38 400
	Hyresintäkter, p-plats	12 027	11 602
	Hyresintäkt, garage	42 381	41 485
	Överlåtelseavgifter	3 435	3 414
	Öresutjämning	-5	-2
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 597 918	1 596 579

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019/2020	2018/2019
	Städ	36 311	35 037
	Reparation och underhåll	490 367	71 552
	Fastighetsel	61 029	52 975
	Fjärrvärme	267 754	301 571
	Vatten och avlopp	47 373	47 438
	Sophämtning	59 752	60 522
	Kabel-TV	18 199	30 713
	Bredband / Stadsnät	38 448	38 448
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	1 875
	Yttre skötsel	43 218	14 077
	Fastighetsskatt	50 658	58 278
	Försäkring	44 386	40 885
	Övriga driftskostnader	49 335	5 187
	Summa driftkostnader	1 206 830	758 558

Not 4	Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
	Ekonomisk förvaltning	67 948	73 036
	Revisionsarvode	8 025	7 425
	Medlems och styrelsekostnader	485	1 890
	Serviceavgifter till brf-organisationer	5 166	6 772
	Inkasso/betalningsföreläggande	143	122
	Konsultarvoden	0	7 125
	Advokatkostnader	0	6 963
	Övriga externa kostnader	3 231	4 755
	Summa övriga externa kostnader	84 998	108 088

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-04-30	2019-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	67 596 132	67 596 132
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 596 132	67 596 132
	Ingående avskrivningar	-5 640 076	-4 859 791
	Årets avskrivningar	-780 285	-780 285
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 420 361	-5 640 076
	Utgående redovisat värde	61 175 771	61 956 056
	Redovisat värde byggnader	40 201 291	40 981 576
	Redovisat värde mark	20 974 480	20 974 480
	Summa redovisat värde	61 175 771	61 956 056
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	65 922 000	47 279 000
	varav byggnader:	27 426 000	23 966 000

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-04-30	2019-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	446 275	446 275
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 275	446 275
	Ingående avskrivningar	-192 575	-153 108
	Årets avskrivningar	-38 668	-39 467
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 243	-192 575
	Utgående redovisat värde	215 032	253 700

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-04-30	2019-04-30
	Fastighetsförsäkring	15 208	13 617
	Ekonomisk förvaltning	11 426	11 148
	Allframtidförsäkring Brandkontoret	1 879 134	1 894 942
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	13 049	18 096
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 918 817	1 937 803

Not 8	Långfristiga skulder	2020-04-30	2019-04-30
	Amortering inom 2 till 5 år	295 136	274 108
	Amortering efter 5 år	16 517 756	17 602 820
	Summa långfristiga skulder	16 812 892	17 876 928

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2020-04-30
SBAB	2020-05-14	1,12	22 111	7 127 243
SBAB	2020-09-14	1,21	25 262	7 869 696
Brandkontoret	2048-12-31	7,00	8 598	789 210
Brandkontoret	2058-12-31	6,00	7 210	1 089 924
Summa			63 181	16 876 073
Avgår kortfristig del				63 181
Summa långfristiga skulder				16 812 892

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-04-30	2019-04-30
	Upplupen räntekostnad	13 150	10 777
	Fjärrvärme	24 114	26 180
	El	14 327	15 366
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	140 784	126 206
	Övriga upplupna kostnader	9 383	14 933
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 758	193 462

NOTER

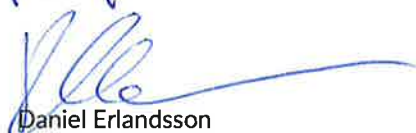
Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-04-30	2019-04-30
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
Summa ställda säkerheter	27 500 000	27 500 000

Solna 2020-07-15

Hans Hammarlund


Daniel Erlandsson


Eva Kovacs


Mary Starck

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/8 2020.


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 2019-05-01-2020-04-30. 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 2020 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 2019-05-01 - 2020-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

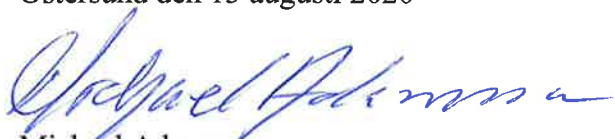
Revisorns ansvar

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 13 augusti 2020



Michael Adamsson

Av föreningen vald revisor