

Årsredovisning 2020/2021

BRF VÅRVÄGEN I SOLNA

769608-9908



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÅRVÄGEN I SOLNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna Kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekensberg 1 i Solna kommun som de förvärvade 2010-06-28. Fastighet består av ett flerbostadshus på adress Vårvägen 3-7. som byggdes 1955 och har värdeår 1955. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 506 kvm och 2 lokaler om 55 kvm. Det finns tre parkeringsplatser och fyra garage.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Försäkring

Till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring. En Allframtidsbrandförsäkring finns också hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Hans Hammarlund	Ordförande
Daniel Erlandsson	Ledamot
Eva Kovacs	Ledamot
Mary Starck	Ledamot
Richard Nyström	Suppleant
Gun Norberg	Suppleant

Valberedning

Eva Loberg och Elisabeth Palmqvist.

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Mikael Adamsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010-2011	Renovering tvättstuga, inkl. nya maskiner
2011	Stambyte, vattenavlopp
2011	Nya balkonger
2011	Nya stigarledningar för elförsörjning
2011	Byte av tak- och gavelfönster
2011	Byggnation av tre st. markterrasser
2012	Renovering av stentrappa och kantsten på gården
2012	Nya källarförråd
2013	Takrenovering
2013	Byte fönster & dörrar i takkupor
2013	Upprustning gemensam lekpark
2014	Byte av kvarvarande fönster
2014	Byte av portar & renovering glaspartier
2014	Relining av avloppsrör i bottenplan
2015	Målning av trapphus samt byte takarmatur
2015	Renovering av garagedörrar
2015	Ombyggnation av lokal till bostad
2016	Installation fiber Alltele/A3
2016	Installation grovtvättmaskin
2019	Byte fjärrvärmeanläggning

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med LEDA Fastighetsförvaltning vid behov. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är markarbeten och plattsättning av gemensam cykeluppställningsyta.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2020/2021 är en förlust och det beror främst på 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 och det beror främst på genomförda extra amorteringar under året.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har legat oförändrade under flera års tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 597 387	1 597 918	1 596 579	1 596 267	1 585 392
Resultat efter fin. poster	-687 651	-402 221	49 000	-85 000	-238 000
Soliditet, %	75	74	73	73	70
Yttre fond	1 114 680	1 148 789	1 006 952	865 115	723 278
Taxeringsvärde	65 922 000	65 922 000	65 922 000	47 279 000	47 279 000
Bostadsyta, kvm	2 506	2 506	2 506	2 506	2 506
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	599	599	599
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 310	6 734	7 157	7 179	8 317
Genomsnittlig skuldränta, %	1,61	1,68	1,45	1,45	1,71
Belåningsgrad, %	26,18	27,59	28,90	28,68	32,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-04-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-04-30
Insatser	46 000 057	-	-	46 000 057
Upplåtelseavgifter	9 473 282	-	-	9 473 282
Fond, yttre underhåll	1 148 789	-	-34 109	1 114 680
Balanserat resultat	-8 018 912	-402 221	34 109	-8 387 023
Årets resultat	-402 221	402 221	-687 651	-687 651
Eget kapital	48 200 996	0	-687 651	47 513 345

Resultatdisposition

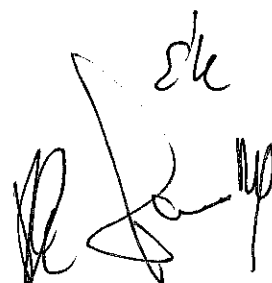
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 387 023
Årets resultat	-687 651
Totalt	<u>-9 074 674</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

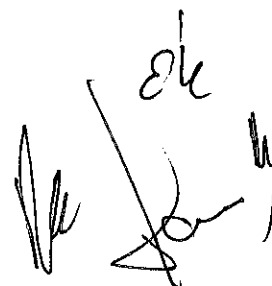
Reservering fond för yttre underhåll	197 766
Att från yttre fond i anspråk ta	-347 051
Balanseras i ny räkning	-8 925 389
	<u><u>-9 074 674</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

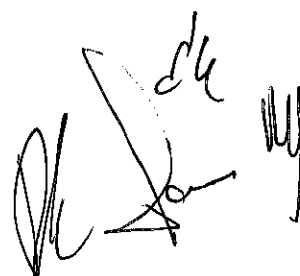
Resultaträkning

	Not	2020-05-01 - 2021-04-30	2019-05-01 - 2020-04-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 597 379	1 597 918
Summa rörelseintäkter		1 597 379	1 597 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 414 929	-1 203 792
Övriga externa kostnader	7	-231 419	-88 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 296	-818 953
Summa rörelsekostnader		-2 468 644	-2 110 781
RÖRELSERESULTAT		-871 266	-512 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		447 321	402 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-263 706	-292 001
Summa finansiella poster		183 615	110 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-687 651	-402 221
ÅRETS RESULTAT		-687 651	-402 221

Handwritten signature and initials, possibly 'ok' and 'W', with a large diagonal slash through them.

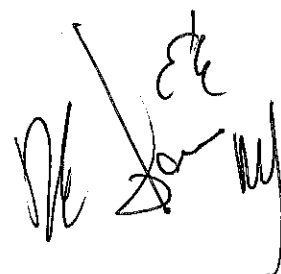
Balansräkning

	Not	2021-04-30	2020-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	60 395 487	61 175 771
Maskiner och inventarier	10	215 429	215 032
Summa materiella anläggningstillgångar		60 610 916	61 390 803
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 610 916	61 390 803
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 338	0
Övriga fordringar	11	726	2 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 906 260	1 918 817
Summa kortfristiga fordringar		1 920 324	1 921 246
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 153 195	1 997 562
Summa kassa och bank		1 153 195	1 997 562
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 073 519	3 918 808
 SUMMA TILLGÅNGAR		63 684 435	65 309 610



Balansräkning

	Not	2021-04-30	2020-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 473 339	55 473 339
Fond för yttre underhåll		1 114 680	1 148 789
Summa bundet eget kapital		56 588 019	56 622 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 387 023	-8 018 912
Årets resultat		-687 651	-402 221
Summa fritt eget kapital		-9 074 674	-8 421 132
SUMMA EGET KAPITAL		47 513 345	48 200 996
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 844 346	16 812 892
Summa långfristiga skulder		1 844 346	16 812 892
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 967 499	63 181
Leverantörsskulder		159 346	30 784
Övriga kortfristiga skulder		840	0
Skatteskulder		5 485	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193 575	201 758
Summa kortfristiga skulder		14 326 744	295 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 684 435	65 309 610



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vårvägen i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



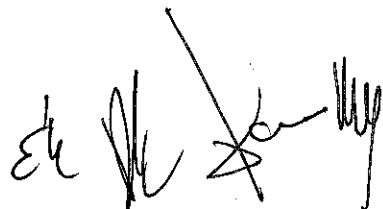
Not 2, Rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Hyresintäkter, lokaler	38 400	38 400
Hyresintäkter, p-platser	54 934	54 408
Årsavgifter, bostäder	1 501 680	1 501 680
Övriga intäkter	2 365	3 430
Summa	1 597 379	1 597 918

Not 3, Fastighetsskötsel	2020/2021	2019/2020
Besiktning och service	8 249	21 985
Städning	52 266	36 311
Trädgårdsarbete	137 586	43 218
Övrigt	12 750	24 313
Summa	210 850	125 827

Not 4, Reparationer	2020/2021	2019/2020
Reparationer	239 756	143 603
Underhåll	347 051	346 764
Summa	586 807	490 366

Not 5, Taxebundna kostnader	2020/2021	2019/2020
Fastighetsel	56 736	61 029
Sophämtning	68 778	59 752
Uppvärmning	284 904	267 754
Vatten	48 789	47 373
Summa	459 207	435 908

Not 6, Övriga driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Bredband	38 448	38 448
Fastighetsförsäkringar	47 813	44 386
Fastighetsskatt	55 908	50 658
Kabel-TV	15 896	18 199
Summa	158 064	151 691



Not 7, Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Förbrukningsinventarier	16 492	0
Förbrukningsmaterial	4 398	3 038
Juridiska kostnader	78 594	0
Kameral förvaltning	69 832	67 948
Konsultkostnader	12 875	0
Revisionsarvoden	8 125	8 025
Serviceavg till brf-organisationer	5 150	5 166
Övriga förvaltningskostnader	35 953	3 859
Summa	231 419	88 036

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	263 706	292 001
Summa	263 706	292 001

Not 9, Byggnad och mark	2021-04-30	2020-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 596 132	67 596 132
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>67 596 132</u>	<u>67 596 132</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 420 361	-5 640 076
Årets avskrivning	-780 284	-780 285
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 200 645</u>	<u>-6 420 361</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>60 395 487</u>	<u>61 175 771</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	20 974 480	20 974 480

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 426 000	27 426 000
Taxeringsvärde mark	38 496 000	38 496 000
Summa	65 922 000	65 922 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2021-04-30	2020-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	374 317	394 925
Inköp	21 801	-20 608
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>396 118</u>	<u>374 317</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-159 285	-141 225
Avskrivningar	-21 404	-18 060
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-180 689</u>	<u>-159 285</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>215 429</u>	<u>215 032</u>

Not 11, Övriga fordringar	2021-04-30	2020-04-30
Skattefordringar	0	2 395
Skattekonto	726	34
Summa	726	2 429

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-04-30	2020-04-30
Allframtidsförsäkring Brandkontoret	1 862 291	1 879 134
Bredband	3 204	0
Försäkringspremier	15 761	15 208
Förvaltning	11 829	11 426
Kabel-TV	2 669	2 650
Städning	6 362	6 140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 144	4 259
Summa	1 906 260	1 918 817



Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-04-30	Skuld 2020-04-30
SBAB		0,93 %	6 105 127	7 127 243
SBAB		0,89 %	7 844 427	7 869 696
Brandkontoret	2048-12-31	7,00 %	780 009	789 210
Brandkontoret	2058-12-31	6,00 %	1 082 282	1 089 924
Summa			15 811 845	16 876 073
<i>Varav kortfristig del</i>			13 967 499	63 181
<i>Summa långfristig skuld</i>			1 844 346	16 812 892

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

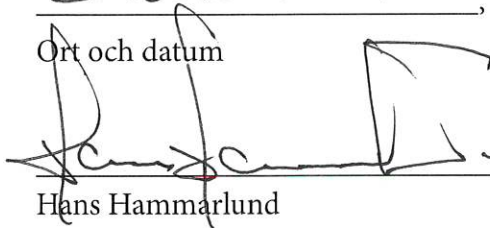
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-04-30	2020-04-30
Beräknat revisionsarvode	8 200	8 200
El	13 697	14 327
Förutbetalda avgifter/hyror	132 932	140 784
Uppvärmning	26 764	24 114
Utgiftsräntor	10 752	13 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 230	1 183
Summa	193 575	201 758

Not 15, Ställda säkerheter	2021-04-30	2020-04-30
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000
Summa	27 500 000	27 500 000

Stockholm, 2021 - 09 - 09

Ort och datum



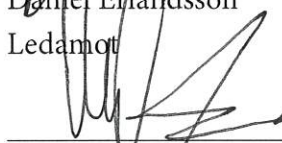
Hans Hammarlund

Ordförande



Daniel Erlandsson

Ledamot



Mary Starck

Ledamot



Eva Kovacs

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24 - 9 - 2021



Mikael Adamsson

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 2020-05-01-2021-04-30. 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 2021 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 2020-05-01 - 2021-04-30.

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 24 september 2021



Michael Adamsson

Av föreningen vald revisor