



Årsredovisning 2018

Brf Vasa Solna 2008

Org. 769618-6795

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Styrelsen: [www.vasasolna.se](http://www.vasasolna.se)

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)

# 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**, Solna Bellona 6 i Stockholms kommun förvärvades 2016-06-30.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Vasavägen 6. Fastigheten byggdes 1956 och har värdeår 1956.

Föreningen äger mark tillhörande fastigheten om 999 kvm.

Den totala ytan uppgår till 2 118 kvm, varav 1914 kvm utgör lägenhetsyta och 204 kvm lokalyta. I föreningen finns 13 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök  
12 st 2 rum och kök  
12 st 3 rum och kök  
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler och 2 outhyrda lokaler per bokslutsdagen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet 2016, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Genomfört underhåll tidigare år	År
Målning av 1 rum (fuktskadat) i en hyreslägenhet	2017
Lös puts åtgärdad på antal balkonger	2017
Reparation/justering av tvättmaskin	2017
Sopskåp målat	2017

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2008-04-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-01-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 40 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40. Under året har 1 medlem utträtt ur föreningen, 1 medlem har tillkommit. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan sin senaste ordinarie föreningsstämma 2018-04-26 haft följande sammansättning:

Mårthen Elgenklöv	ledamot/ordf.
Christina Elmgren	ledamot/vice ordf
Ingrid Wiik	ledamot/kassör
Fredrik Berts	ledamot/sekr.
Kerstin Niemi Bergström	ledamot
Hillegonda Björninger	suppleant
Åsa Nilo	suppleant

Till **revisor** har Johan Sjöblom valts.

Till **valberedningen** valdes Katarina Bungerfeldt samt Göran Johansson.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 24 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

Under året har stambytet i föreningens fastighet färdigställts. I samband med denna har man även renoverat samtliga våtrum i lägenheterna och lokalerna och gjort helkaklade badrum.

Underhåll av elen i fastigheten har genomförts och det inkluderar byte av elstigar och jordfelsbrytare, uppdatering av el från 63 till 125 ampere samt ombyggnad av elcentral.

### Övrigt:

- Upprustning av tvättstuga och byte av masinpark
- Utbyte av termostater på element
- Nya armaturer i hela fastigheten
- Ny takfläkt med trycktemperatursgivare
- Rensning av luftkanaler
- OVK-besiktning
- Radonmätning
- Målning av panncentral och del av källare
- Sanering av asbets i rörböjar i källaren

**Föreningens resultat** för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är betydligt sämre än resultatet för 2017 och det beror på att föreningen haft stora kostnader i samband med stambytet. Föreningens enskilt största kostnadspost är av samma anledning driftskostnad.

Räntekostnaden och den har under år 2018 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året använt sparmedel för att besköta underhåll och reparationer. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 6 % fr.o.m. 1 januari 2019.

### Genomfört underhåll 2018

Stambyte inkl utbyte elinstallationer & områdnings el  
Våtrumsrenovering samtliga lägenheter och lokaler  
Upprustning tvättstuga inkl nya masinpark  
Utbyte av termostater på befintliga element  
Utbyte el stigar  
Ombyggnad inkommande El Central

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 550 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Hissrenovering	2019	500
Omläggning yttertak	2020	50

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>58 642 220</b>	<b>10 220</b>	<b>36 080</b>	<b>-54 860</b>	<b>-171 916</b>	<b>58 461 744</b>
Disposition föreningsstämma						
Avsättning till yttre fond			36 080	-36 080		
Balanseras i ny räkning				-171 916	171 916	
Årets resultat					-10 871 170	-10 871 170
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 642 220</b>	<b>10 220</b>	<b>72 160</b>	<b>-262 856</b>	<b>-10 871 170</b>	<b>47 590 573</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 539	1 558	231
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-10 871	-172	-6
Soliditet, %	34,4	69,1	59,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	684	684	664
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 921	15 020	15 120
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 214	34 214	34 214
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,13	2,01	2,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,3	35,3	35,4

\* 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	-262 856
Årets resultat	-10 871 170
	<hr/>
	-11 134 026
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	36 080
I ny räkning överföres	-11 170 106
	<hr/>
	-11 134 026

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 539 680	1 557 935
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 539 680</b>	<b>1 557 935</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-11 293 559	-700 130
Övriga externa kostnader	4	-159 577	-98 850
Personalkostnader	5	-60 604	-61 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 817	-348 817
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 862 557</b>	<b>-1 209 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 322 877</b>	<b>348 338</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-548 293	-520 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-548 293</b>	<b>-520 254</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 871 170</b>	<b>-171 916</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 871 170</b>	<b>-171 916</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	<u>72 514 931</u>	<u>72 863 748</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 514 931</b>	<b>72 863 748</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 514 931</b>	<b>72 863 748</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		510	649
Övriga fordringar		175 838	21 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>23 290</u>	<u>26 448</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 638</b>	<b>48 347</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 110 810</b>	<b>11 673 423</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 310 448</b>	<b>11 721 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 825 379</b>	<b>84 585 518</b>

## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	58 652 440	58 652 440
Yttre fond	72 160	36 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>58 724 600</b>	<b>58 688 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-262 856	-54 860
Årets resultat	-10 871 170	-171 916
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-11 134 026</b>	<b>-226 776</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>47 590 573</b>	<b>58 461 744</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	25 405 000	25 575 000
Övriga skulder	21 103	36 798
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 426 103</b>	<b>25 611 798</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	170 000	170 000
Leverantörsskulder	182 706	53 467
Aktuell skatteskuld	106 464	52 880
Övriga skulder	-5 771	1 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 355 303	234 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>808 702</b>	<b>511 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>73 825 379</b>	<b>84 585 518</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-10 322 877	348 338
Avskrivningar	348 817	348 817
Erlagd ränta	-548 293	-520 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 522 353</b>	<b>176 901</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	139	-649
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-151 430	-27 185
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	129 239	6 898
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	167 487	64 924
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-10 376 918</b>	<b>220 889</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-170 000	-170 000
Förändring depositioner	-15 695	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-185 695</b>	<b>-170 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-10 562 613</b>	<b>50 889</b>
Likvida medel vid årets början	11 673 423	11 622 534
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 110 810</b>	<b>11 673 423</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad                    1%

#### *Fastighetsskatt/avgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Yttre fond*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring av fritt och eget kapital.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	199 992	197 437
	Årsavgifter bostäder	1 172 772	1 172 381
	Hysesintäkter, lokaler	110 069	133 002
	Hysesintäkter, p-plats	34 444	41 850
	Övriga intäkter	22 403	13 265
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 539 680</b>	<b>1 557 935</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel, grundavtal	17 565	43 613
	Fastighetsel	54 761	62 847
	Sophämtning	22 061	21 371
	Vatten	34 672	42 926
	Fjärrvärme	290 240	270 430
	Försäkringspremier	25 129	28 181
	Förbrukningsmaterial	1 788	10 933
	Fastighetsskatt	53 584	52 880
	Reparationer och underhåll	88 802	153 155
	Stambyte	10 696 369	0
	Övriga driftkostnader	8 588	13 794
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>11 293 559</b>	<b>700 130</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	57 990	57 023
	Konsultarvoden	80 149	417
	Övriga externa kostnader	21 438	41 410
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>159 577</b>	<b>98 850</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvode	48 000	48 000
	Sociala avgifter	12 604	13 800
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>60 604</b>	<b>61 800</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	73 388 880	73 388 880
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 388 880	73 388 880
	Ingående avskrivningar	-525 132	-176 315
	Årets avskrivningar	-348 817	-348 817
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-873 949	-525 132
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 514 931</b>	<b>72 863 748</b>
	Redovisat värde byggnader	34 007 786	34 356 603
	Redovisat värde mark	38 507 145	38 507 145
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>72 514 931</b>	<b>72 863 748</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 080 000	36 080 000
	varav byggnader:	17 744 000	17 744 000

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	8 516	7 742
	Övriga förutbetalda kostnader	14 774	18 706
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>23 290</b>	<b>26 448</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Deposition lokaler	21 103	36 798
	Amortering inom 2 till 5 år	680 000	680 000
	Amortering efter 5 år	24 725 000	24 895 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 426 103</b>	<b>25 611 798</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2020-06-28	1,08		9 000 000
SEB	2021-06-28	2,43	170 000	8 075 000
SEB	2022-06-28	1,46		8 500 000
<b>Summa</b>			<b>170 000</b>	<b>25 575 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>170 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>25 405 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	141 803	145 332
	Upplupen räntekostnad	106 958	6 991
	Upplupet revisionsarvode	17 000	0
	Upplupen fjärrvärme	47 747	36 707
	Övriga upplupna kostnader	41 795	45 202
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>355 303</b>	<b>234 232</b>

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

Stockholm 2019-

Ingrid Wik

Fredrik Berts

Christina Elmgren

Mårthen Elgenklöv

Jessica Sjöblom

Göran Johansson

Sofia Sellberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Johan Sjöblom