



Årsredovisning 2019

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@rbeekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbeekonomi.se)

[www.rbeekonomi.se](http://www.rbeekonomi.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 Solna kommun förvärvades 2016-06-30.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Vasavägen 6. Fastigheten byggdes 1956 och har värdeår 1971.

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 1 uthyrd lokal och 3 outhyrda lokaler. 2 stycken lokalhyresgäster har sagt upp under 2019.

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
Stambyte inkl utbyte av elinstallationer och omtrådning el	2018
Våtrumsrenovering i samtliga lägenheter och lokaler	2018
Upprustning tvättstuga inkl ny maskinpark	2018
Utbyte termostater på befintliga element	2018
Utbyte elstigar	2018
Ombyggnation inkommande elcentral	2018

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Habitek (f.d. MFS Fastighetsservice). För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. Fastigheten är ansluten till ComHem.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2008-04-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-14. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

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

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 42 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 42. Under året har 5 medlem utträtt ur föreningen, 5 medlemm har tillkommit. Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan sin senaste ordinarie föreningsstämma 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Mårthen Elgenklöw	ledamot/ordf.
Christina Elmgren	ledamot/
Ingrid Wiik	ledamot/
Kerstin Niemi Bergström	ledamot
Sofia Sellberg	ledamot
Ebba Ahlgren	ledamot
Hillegonda Björningar	suppleant
Bertil Rydqvist	suppleant

Till **revisor** har Per Lexhed valts.

Till **valberedningen** valdes Peter Lundgren samt Göran Johansson.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 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 2019 har föreningen genomfört följande:

- Lagning av fyra små hål i takpappen på yttertaket
- Installation av taksäkerhetsanordning i form av fästöglor
- Lagning av vattenrör i lokal vid sidan av huset och installation av elluttag där
- Radonmätning
- Energideklaration
- Årlig inspektion av hiss samt reparation av styrsystemet och gångjärn
- Extrastämma hölls i december för röstning om att fortsätta med fastighetsutveckling

I januari 2020 betalades en depositionsavgift tillbaka till en av föreningens lokalhyresgäster.

**Föreningens resultat** för år 2019 är en vinst. Resultatet för år 2019 är betydligt bättre än resultatet för 2018 och det beror på att föreningen under 2018 hade stora kostnader i samband med stambytet och därför gick med förlust det året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 6 % from. januari 2019 och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

### Genomfört underhåll 2019

Årlig inspektion av hiss
Hissreparation, styrsystem och gångjärn
Reparation av vattenrör i lokal, samt installation av elluttag
Reparation av fyra hål i takpappen på yttertaket
Installation av taksäkerhetsanordning

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet framgår 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
Fastighetsutveckling av tre lokaler	2020
Reparationer av tre balkonger	2020
Utredning om dränering av mark i norrläge av fastigheten	2020

## 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>72 160</b>	<b>-262 856</b>	<b>-10 871 170</b>	<b>47 590 574</b>
Disposition föreningsstämma						
Avsättning till yttre fond			36 080	-36 080		
Balanseras i ny räkning				-10 871 170	10 871 170	
Årets resultat					384 299	384 299
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 642 220</b>	<b>10 220</b>	<b>108 240</b>	<b>-11 170 106</b>	<b>384 299</b>	<b>47 974 872</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 628	1 539	1 558	231
Resultat efter finansiella poster, Kkr	384	-10 871	-172	-6
Soliditet, %	65	34,4	69,1	59,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	684	684	664
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 822	14 921	15 020	15 120
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 214	34 214	34 214	34 214
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,32	2,13	2,01	2,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,2	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	-11 170 107
Årets resultat	384 299
	<hr/>
	-10 785 808
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	49 647
I ny räkning överföres	-10 835 455
	<hr/>
	-10 785 808

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 627 506	1 539 680
Övriga rörelseintäkter	3	<u>277 662</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 905 168</b>	<b>1 539 680</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-651 132	-11 293 559
Övriga externa kostnader	5	-91 209	-159 577
Personalkostnader	6	-92 507	-60 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-348 817</u>	<u>-348 817</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 183 665</b>	<b>-11 862 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>721 503</b>	<b>-10 322 877</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-337 204</u>	<u>-548 293</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337 204</b>	<b>-548 293</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>384 299</b>	<b>-10 871 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>384 299</b>	<b>-10 871 170</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	72 166 114	72 514 931
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 166 114</b>	<b>72 514 931</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 166 114</b>	<b>72 514 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	510
Övriga fordringar		57 785	175 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 715	23 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>67 500</b>	<b>199 638</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 709 362</b>	<b>1 110 810</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 776 862</b>	<b>1 310 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 942 976</b>	<b>73 825 379</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	58 652 440	58 652 440
Yttre fond	108 240	72 160
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>58 760 680</b>	<b>58 724 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-11 170 107	-262 856
Årets resultat	384 299	-10 871 170
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 785 808</b>	<b>-11 134 026</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>47 974 872</b>	<b>47 590 574</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	25 235 000	25 405 000
Övriga skulder	21 103	21 103
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 256 103</b>	<b>25 426 103</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	170 000	170 000
Leverantörsskulder	284 721	182 706
Aktuell skatteskuld	67 719	106 464
Övriga skulder	5 404	-5 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 184 157	355 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>712 001</b>	<b>808 702</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	721 503	-10 322 877
Avskrivningar	348 817	348 817
Erlagd ränta	-337 204	-548 293
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>733 116</b>	<b>-10 522 353</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	510	139
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	131 628	-151 430
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	102 015	129 239
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-198 716	167 487
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>768 553</b>	<b>-10 376 918</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-170 000	-170 000
Förändring depositioner	0	-15 695
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-170 000</b>	<b>-185 695</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>598 553</b>	<b>-10 562 613</b>
Likvida medel vid årets början	1 110 810	11 673 423
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 709 362</b>	<b>1 110 810</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Principen är oförändrad jämfört med föregående år.

#### *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 1 377 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	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	240 650	199 992
	Årsavgifter bostäder	1 243 188	1 172 772
	Hysesintäkter, lokaler	91 727	110 069
	Hysesintäkter, p-plats	41 525	34 444
	Övriga intäkter	10 416	22 403
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 627 506</b>	<b>1 539 680</b>

  

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättningar	-277 662	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>-277 662</b>	<b>0</b>

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel, grundavtal	46 889	17 565
	Fastighetsel	53 163	54 761
	Sophämtning	22 079	22 061
	Vatten	23 227	34 672
	Fjärrvärme	292 807	290 240
	Försäkringspremier	21 897	25 129
	Förbrukningsmaterial	2 171	1 788
	Fastighetsskatt	56 534	53 584
	Reparationer och underhåll	228 932	88 802
	Stambyte	-192 514	10 696 369
	Övriga driftkostnader	5 947	8 588
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>561 132</b>	<b>11 293 559</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	59 094	57 990
	Konsultarvoden	9 688	80 149
	Övriga externa kostnader	22 427	21 438
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>91 209</b>	<b>159 577</b>

<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvode	78 000	48 000
	Sociala avgifter	14 507	12 604
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>92 507</b>	<b>60 604</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	73 388 880	73 388 880
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 388 880	73 388 880
	Ingående avskrivningar	-873 949	-525 132
	Årets avskrivningar	-348 817	-348 817
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 222 766	-873 949
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 166 114</b>	<b>72 514 931</b>
	Redovisat värde byggnader	33 658 969	34 007 786
	Redovisat värde mark	38 507 145	38 507 145
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>72 166 114</b>	<b>72 514 931</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	49 647 000 20 143 000	36 080 000 17 744 000

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	6 608	8 516
	Övriga förutbetalda kostnader	3 107	14 774
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>9 715</b>	<b>23 290</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Deposition lokaler	21 103	21 103
	Amortering inom 2 till 5 år	680 000	680 000
	Amortering efter 5 år	24 555 000	24 725 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 256 103</b>	<b>25 426 103</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-06-28	1,08		9 000 000
SEB	2021-06-28	2,43	170 000	7 947 500
SEB	2022-06-28	1,46		8 500 000
<b>Summa</b>			<b>170 000</b>	<b>25 447 500</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>170 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>25 277 500</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	124 365	141 803
	Upplupen räntekostnad	2 296	106 958
	Upplupet revisionsarvode	6 500	17 000
	Upplupen fjärrvärme	39 019	47 747
	Övriga upplupna kostnader	11 977	41 795
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>184 157</b>	<b>355 303</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
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 2020-

Ingrid Wik

Sofia Sellberg

Christina Elmgren

Mårthen Elgenklöv

Kerstin Bergström Niemi

Ebba Ahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Per Lexhed