

# Årsredovisning 2022

Brf Vasa Solna 2008

769618-6795



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VASA SOLNA 2008

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommer 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.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### 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.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 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.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Fastigheten

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 2 120 kvm, varav 2 033 kvm utgör lägenhetsyta och 87 kvm lokalyta. I föreningen finns 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 10 st

2 rum och kök 12 st

3 rum och kök 12 st

5 rum och kök 2 st

Av dessa lägenheter är 33 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen har 1 uthyrd lokal.

4 stycken nya lägenheter färdigställdes under 2022, konverterade från lokalyta till lägenheter.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Bergström Niemi	Ordförande
Hillegonda Björninger	Styrelseledamot
Ingrid Wik	Styrelseledamot
Isabella Sahlbom	Styrelseledamot
Rasmus Bäfvenberg	Styrelseledamot
Linnea Lundblad *	Styrelseledamot
Bertil Rydqvist	Suppleant

\* Linnea Lundblad flyttade ur föreningen och gick därmed ur styrelsen under 2022.

Valberedning

Till valberedning valdes Åsa Nilo och Fredrik Berts.

Revisorer

Marit Lindberg    Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Historiska underhåll

2017	Målning av 1 rum i hyreslägenhet efter fuktskada
2017	Lös puts åtgärdat på ett antal balkonger
2017	Sopskåp målat
2018	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
2019	Reparation av vattenrör i lokal samt installation av eluttag
2019	Reparation av fyra hål i takpappen på yttertaket
2019	Installation av taksäkerhetsanordning
2020	Reparation av plåt efter stormskada på yttertak
2020	Tvätt av sopkärl
2021	Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
2021	Uppgraderat brandskydd (brandvarnare och brandsläckare på varje våningsplan)

### Planerade underhåll

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.

2023 Balkongrenoveringar

2023 Fönsterrenoveringar

### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel      Fasteko

Tv                              Tele 2

Fastighets städning      KBU Redovisningskonsult

Projektledare              DWOQ Projekt Management AB

Föreningen har under året bytt förvaltare av fastighetsskötsel från Habitek/MFS till Fasteko. Städbolaget har även bytts, från MFS till KBU Fastighetservice AB.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en vinst. Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för 2021. Under 2022 har föreningens driftskostnad minskat, vilket beror på exempelvis minskade kostnader för löpande reparationer.

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 innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes i januari 2022 med 2 % och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om en höjning med 9 % från och med januari 2023.

### Övriga uppgifter

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Sanering av ett trasigt rör innehållande asbest i övre källaren
- Utbyte av cirkulationspump till radiatorer
- Utbyte av datoriserad undercentral (DUC)
- Service av rökluckan som sitter i undertaket i trapphuset (ingår i brandskyddet), tätning från kallluft

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 728 249	1 625 586	1 617 790	1 627 506
Resultat efter fin. poster	9 482	-123 130	76 777	384 299
Soliditet, %	69	69	66	65
Yttre fond	57 852	207 534	157 887	108 240
Taxeringsvärde	68 358 000	49 647 000	49 647 000	49 647 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	732	725	725	725
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 218	13 165	14 139	14 822
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,31	1,59	1,32
Belåningsgrad, %	31,49	31,57	33,75	35,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	61 970 220	-	-195 000	61 775 220
Upplåtelseavgifter	10 220	-	-	10 220
Fond, yttre underhåll	207 534	-	-149 682	57 852
Balanserat resultat	-10 808 325	-123 130	149 682	-10 781 773
Årets resultat	-123 130	123 130	9 482	9 482
<b>Eget kapital</b>	<b>51 256 519</b>	<b>0</b>	<b>-185 518</b>	<b>51 071 001</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 781 773
Årets resultat	9 482
Totalt	<u><u>-10 772 291</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	63 358
Att från yttre fond i anspråk ta	-121 210
Balanseras i ny räkning	-10 714 439
	<u><u>-10 772 291</u></u>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 728 249	1 625 586
Rörelseintäkter		20 682	213 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 748 931</b>	<b>1 838 832</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-5	-919 392	-1 134 265
Övriga externa kostnader	6	-123 035	-104 298
Personalkostnader	7	-64 427	-63 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 744	-354 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 461 598</b>	<b>-1 656 351</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>287 333</b>	<b>182 481</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		554	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-278 405	-305 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-277 851</b>	<b>-305 611</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>9 482</b>	<b>-123 130</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>9 482</b>	<b>-123 130</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	71 119 665	71 468 481
Maskiner och inventarier	10	16 796	22 724
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 136 461</b>	<b>71 491 205</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>71 136 461</b>	<b>71 491 205</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 773	7 841
Övriga fordringar	11	9 229	8 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 975	33 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 977</b>	<b>50 448</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 562 233	2 524 837
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 562 233</b>	<b>2 524 837</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 608 210</b>	<b>2 575 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 744 671</b>	<b>74 066 490</b>



## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 524 837</b>	<b>802 472</b>
Resultat efter finansiella poster	9 482	-123 130
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	354 744	354 744
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>364 226</b>	<b>231 614</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 471	15 487
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 699	-182 735
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>402 396</b>	<b>64 365</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	-195 000	3 328 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-170 000	-1 670 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-365 000</b>	<b>1 658 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>37 396</b>	<b>1 722 365</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 562 233</b>	<b>2 524 837</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Vasa Solna 2008 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, bostäder	266 389	260 304
Hysesintäkter, lokaler	58 990	56 000
Hysesintäkter, p-platser	36 000	41 100
Årsavgifter, bostäder	1 340 897	1 243 188
Övriga intäkter	46 655	238 240
<b>Summa</b>	<b>1 748 931</b>	<b>1 838 832</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	7 398	1 792
Fastighetsskötsel	56 253	48 155
Reparationer och underhåll	302 559	482 625
Städning	37 889	41 797
Yttre skötsel och snöröjning	1 225	1 233
<b>Summa</b>	<b>405 322</b>	<b>575 602</b>

<b>Not 4, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	40 418	50 282
Sophämtning	57 432	57 382
Uppvärmning	300 180	330 307
Vatten	28 971	33 078
<b>Summa</b>	<b>427 002</b>	<b>471 049</b>

<b>Not 5, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	22 751	22 430
Fastighetsskatt	58 268	59 154
Kabel-TV	6 049	6 030
<b>Summa</b>	<b>87 068</b>	<b>87 614</b>

<b>Not 6, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnad	3 831	1 832
Ekonomisk förvaltning	67 517	65 713
Förbrukningsmaterial	1 802	6 834
Konsultkostnader	12 550	0
Pantsättnings- och överlåtelsekostnad	17 615	15 463
Revisionsarvoden	2 400	2 400
Övriga förvaltningskostnader	17 321	12 057
<b>Summa</b>	<b>123 035</b>	<b>104 298</b>

<b>Not 7, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	11 412	13 164
Styrelsearvoden	53 015	49 880
<b>Summa</b>	<b>64 427</b>	<b>63 044</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	278 405	305 611
<b>Summa</b>	<b>278 405</b>	<b>305 611</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	73 388 880	73 388 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>73 388 880</u>	<u>73 388 880</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 920 399	-1 571 583
Årets avskrivning	-348 816	-348 816
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 269 215</u>	<u>-1 920 399</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>71 119 665</u></b>	<b><u>71 468 481</u></b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	38 507 145	38 507 145
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 358 000	20 143 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	29 504 000
<b>Summa</b>	<b>68 358 000</b>	<b>49 647 000</b>
<b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 626	29 626
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 626</u>	<u>29 626</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 902	-974
Avskrivningar	-5 928	-5 928
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 830</u>	<u>-6 902</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>16 796</u></b>	<b><u>22 724</u></b>
<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	410	0
Skattkonto	7 551	7 482
Övriga fordringar	1 268	1 250
<b>Summa</b>	<b>9 229</b>	<b>8 732</b>



<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	17 196	16 384
Försäkringspremier	7 583	7 583
Kabel-TV	1 684	1 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 512	8 397
<b>Summa</b>	<b>34 975</b>	<b>33 875</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2026-09-28	1,06 %	5 895 000	6 065 000
SEB	2025-06-28	0,78 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2023-06-28	3,32 %	8 500 000	8 500 000
<b>Summa</b>			<b>22 395 000</b>	<b>22 565 000</b>

*Kortfristig del:*

<i>Amortering</i>		170 000	170 000
<i>Lån för villkorsändring</i>		8 500 000	8 500 000

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 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	2 400	2 400
El	3 139	4 215
Förutbetalda avgifter/hyror	164 517	145 523
Räntor	4 669	1 393
Uppvärmning	45 485	46 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 714	754
<b>Summa</b>	<b>226 924</b>	<b>200 455</b>

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
<b>Summa</b>	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

Solna, 2023 - 04 - 21

Ort och datum

Kerstin Bergström Niemi

Kerstin Bergström Niemi  
Ordförande

Hillegonda Björninger

Hillegonda Björninger  
Styrelseledamot

Ingrid Wik

Ingrid Wik  
Styrelseledamot

Isabella Sahlbom

Isabella Sahlbom  
Styrelseledamot

Rasmus Bäfvenberg

Rasmus Bäfvenberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 05

Marit Lindberg

Marit Lindberg  
Revisor