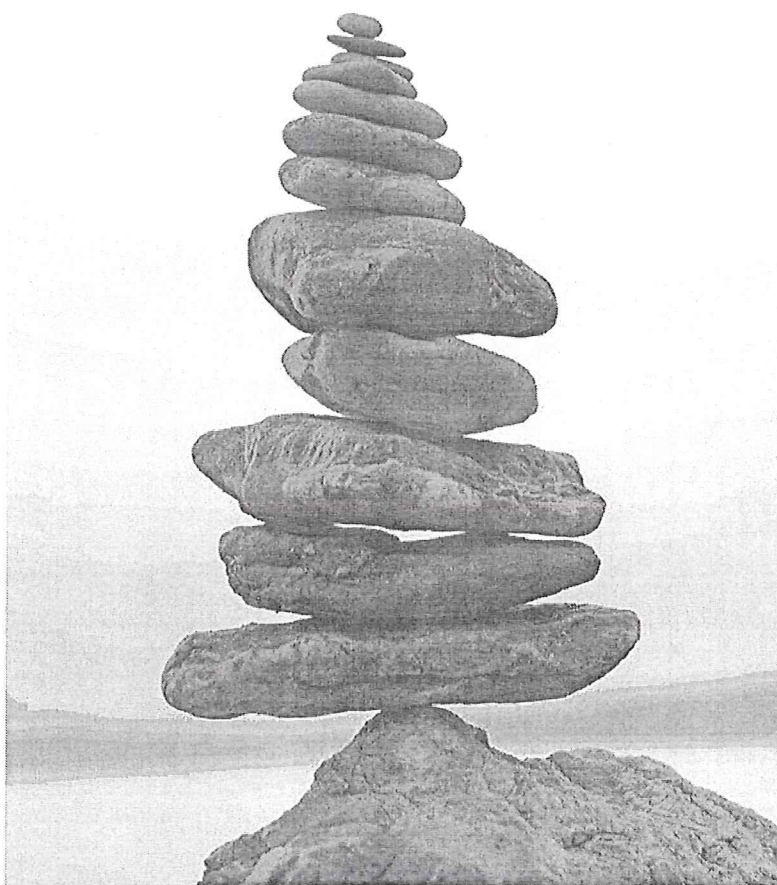


Årsredovisning 2021

BRF VASA SOLNA 2008

769618-6795



Simpleko

Handwritten signature or mark in blue ink.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VASA SOLNA 2008

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 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.

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

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 1 914 kvm utgör lägenhetsyta och 204 kvm lokalyta. I föreningen finns 13 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Föreningen har 1 uthyrd lokal.

4 stycken nya lägenheter är under byggnation, detta sker genom att konvertera delar av föreningens lokalyta till lägenheter.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Bergström Niemi	Ordförande
Rasmus Bäfvenberg	Ledamot
Hillegonda Björninger	Ledamot
Ingrid Eleonora Wik	Ledamot
Kristian Östanbäck	Ledamot
Bertil Rydqvist	Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes Fredrik Berts och Åsa Nilo.

Revisorer

Marith Lindberg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Historiska underhåll

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

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

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.

2022 Balkongrenoveringar

2023 Fönsterrenoveringar

Avtal med leverantörer

TV Com Hem/Tele 2

Städning/ Fastighets skötsel Habitek

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har fastighetslån villkorsändrats till lägre ränta, räntekostnaderna har minskat under 2021 jämfört med föregående år.

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet för år 2021 är sämre än resultatet för 2020. Under 2021 har föreningens driftskostnad ökat, vilket beror på exempelvis genomfört underhåll samt ökad kostnad för fjärrvärme.

I resultatet för år 2021 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 och föreningen har även fått in pengar för upplåtelse av lokalytan som konverteras till lägenheter. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen om en höjning med 2 % från och med januari 2022.

Övriga uppgifter

Genomfört underhåll under 2020 framgår nedan:

Uppgraderat brandskydd, (brandvarnare, brandsläckare på varje våningsplan samt översyn av röklucka).

Säkerhetsdörrar installerade i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 625 586	1 617 790	1 627 506	1 539 680
Resultat efter fin. poster	-123 130	76 777	384 299	-10 871 170
Soliditet, %	69	66	65	34
Yttre fond	207 534	157 887	108 240	72 160
Taxeringsvärde	49 647 000	49 647 000	49 647 000	36 080 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	725	725	684
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 165	14 139	14 822	14 921
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,59	1,32	2,13
Belåningsgrad, %	31,57	33,75	35,20	35,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	58 642 220	-	3 328 000	61 970 220
Upplåtelseavgifter	10 220	-	-	10 220
Fond, yttre underhåll	157 887	-	49 647	207 534
Balanserat resultat	-10 835 455	76 777	-49 647	-10 808 325
Årets resultat	76 777	-76 777	-123 130	-123 130
Eget kapital	48 051 649	0	3 204 870	51 256 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 808 325
Årets resultat	-123 130
Totalt	<u><u>-10 931 455</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	49 647
Att från yttre fond i anspråk ta	-199 329
Balanseras i ny räkning	-10 781 773
	<u><u>-10 931 455</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 625 586	1 617 762
Rörelseintäkter		213 246	27
Summa rörelseintäkter		1 838 832	1 617 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-1 134 265	-628 138
Övriga externa kostnader	6	-104 298	-106 514
Personalkostnader	7	-63 044	-61 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 744	-349 791
Summa rörelsekostnader		-1 656 351	-1 146 216
RÖRELSERESULTAT		182 481	471 573
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-305 611	-394 796
Summa finansiella poster		-305 611	-394 796
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 130	76 777
ÅRETS RESULTAT		-123 130	76 777

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	71 468 481	71 817 297
Maskiner och inventarier	10	22 724	28 652
Summa materiella anläggningstillgångar		71 491 205	71 845 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 491 205	71 845 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 841	25 521
Övriga fordringar	11	8 732	7 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 875	32 930
Summa kortfristiga fordringar		50 448	65 935
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 524 837	802 472
Summa kassa och bank		2 524 837	802 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 575 285	868 407
SUMMA TILLGÅNGAR		74 066 490	72 714 356

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 980 440	58 652 440
Fond för yttre underhåll		207 534	157 887
Summa bundet eget kapital		62 187 974	58 810 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 808 325	-10 835 455
Årets resultat		-123 130	76 777
Summa fritt eget kapital		-10 931 455	-10 758 678
SUMMA EGET KAPITAL		51 256 519	48 051 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 895 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		13 895 000	16 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 670 000	7 735 000
Leverantörsskulder		37 783	45 720
Övriga kortfristiga skulder		1 981	173 756
Skatteskulder		4 752	4 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	200 455	203 236
Summa kortfristiga skulder		8 914 971	8 162 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 066 490	72 714 356

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	802 472	1 709 362
Resultat efter finansiella poster	-123 130	76 777
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	354 744	349 791
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	231 614	426 568
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 487	1 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-182 735	-114 295
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	64 365	313 838
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-29 626
Kassaflöde från investeringar	0	-29 626
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 328 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 670 000	-1 191 103
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 658 000	-1 191 103
Årets kassaflöde	1 722 365	-906 891
Likvida medel vid årets slut	2 524 837	802 472

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 1 459 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.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	260 304	258 298
Hysesintäkter, lokaler	56 000	56 000
Hysesintäkter, p-platser	41 100	42 375
Årsavgifter, bostäder	1 243 188	1 243 188
Övriga intäkter	238 240	17 928
Summa	1 838 832	1 617 790

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	1 792	1 730
Fastighetsskötsel	48 155	46 953
Reparationer och underhåll	482 625	52 090
Städning	41 797	40 740
Yttre skötsel och snöröjning	1 233	703
Summa	575 602	142 215

Not 4, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	50 282	50 618
Fjärrvärme	330 307	294 135
Sophämtning	57 382	23 409
Vatten	33 078	33 618
Summa	471 049	401 779

Not 5, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	22 430	21 434
Fastighetsskatt	59 154	58 198
Kabel-TV	6 030	4 511
Summa	87 614	84 143

Not 6, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnad	1 832	4 821
Ekonomisk förvaltning	65 713	61 880
Förbrukningsmaterial	6 834	5 910
Konsultkostnader	0	3 542
Pantsättnings- och överlåtelsekostnad	15 463	10 999
Revisionsarvoden	2 400	2 400
Övriga externa kostnader	12 057	16 962
Summa	104 298	106 514

Not 7, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	13 164	13 773
Styrelsearvoden	49 880	48 000
Summa	63 044	61 773

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	305 611	394 196
Övriga räntekostnader	0	600
Summa	305 611	394 796

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	-1 571 583	-1 222 766
Årets avskrivning	-348 816	-348 817
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 920 399</u>	<u>-1 571 583</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>71 468 481</u>	<u>71 817 297</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	38 507 145	38 507 145
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 143 000	20 143 000
Taxeringsvärde mark	29 504 000	29 504 000
Summa	49 647 000	49 647 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 626	0
Inköp	0	29 626
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 626</u>	<u>29 626</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-974	0
Avskrivningar	-5 928	-974
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 902</u>	<u>-974</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>22 724</u>	<u>28 652</u>
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 482	7 484
Övriga fordringar	1 250	0
Summa	8 732	7 484

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 384	15 764
Försäkringspremier	7 583	7 262
Kabel-TV	1 511	1 507
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 397	8 397
Summa	33 875	32 930

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
SEB	2026-09-28	1,06 %	6 065 000	7 735 000
SEB	2025-06-28	0,78 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2022-06-28	1,46 %	8 500 000	8 500 000
Summa			22 565 000	24 235 000

Kortfristig del:

<i>Amortering</i>			170 000	170 000
<i>Lån för villkorsändring</i>			8 500 000	7 565 000
Summa kortfristig del			8 670 000	7 735 000

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.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	2 400	2 400
El	4 215	4 592
Fjärrvärme	46 170	38 723
Förutbetalda avgifter/hyror	145 523	143 874
Räntor	1 393	2 079
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	754	11 568
Summa	200 455	203 236

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
Summa	26 000 000	26 000 000

Solna ~~2022-04~~, 2022 - 05 - 03

Ort och datum

Kerstin Bergström Niemi

Kerstin Bergström Niemi

Ordförande

Ingrid Wik

Ingrid Wik

Rasmus Bäfvenberg

Rasmus Bäfvenberg

Hillegonda Björninger

Hillegonda Björninger

Kristian Östanbäck

Kristian Östanbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 08

Marith Lindberg

Marith Lindberg

Revisor

VPS

Revisionsberättelse

Org.nr 769618-6795

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsförening Vasa Solna 2008 för år 2021.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och dess finansiella resultat för år 2021. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten (behandlar förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Solna den 8 april 2022



Marit Lindberg

Internrevisor