



Årsredovisning 2017

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

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.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 3 uthyrda lokaler och en outhyrd lokal 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.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning 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 39 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40. Under året har 7 medlemmar utträtt ur föreningen, 8 medlemmar har tillkommit. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan fastighetsköpet haft följande sammansättning:

Märthen Elgenklöv	ledamot/ordf.
Christina Elmgren	ledamot/v. ordf.
Ingrid Wiik	ledamot/kassör
Fredrik Berts	ledamot/sekr.

Jessica Sjöblom ledamot
Göran Johansson ledamot
Sofia Sellberg ledamot
Hillegonda Björningar suppleant
Kerstin Niemi Bergström suppleant

Till **revisor** har Johan Sjöblom valts. Per Lexhed är vald till revisorsuppleant.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Större delen av året har styrelsens arbete gått åt till planering av kommande stambyte som kommer att ske under 2018.

Övrigt:

- Brandlucka åtgärdad
- Vattenskada pga av pump i källaren är åtgärdad
- OVK gjord (obligatorisk ventilations kontroll)
- Upprustning samt tvättning av sopkärl
- Trädfällning på baksidan av huset
- Fuktmätning gjord i källare efter en översvämning som var förra vintern- även på Våningsplan 6 i lägenhet/just nu ingen fukt
- Klottersanering är gjord på entre och sopskåp
- Föreningen har börjat med insamling av matkompost
- Inköp av broschyrer " Att bo i Bostadsrätt"- utdelat till alla medlemmar.

Föreningens resultat för år 2017 är -172 Kkr jämfört med 2016 då föreningens resultat var - 19 Kkr. År 2016 var föreningens första räkenskapsår, intäkterna och kostnaderna innefattade perioden 2016-06-30-2016-12-31. Föregående räkenskapsår är därmed inte jämförbart med 2017 som omfattar ett helt år med intäkter och kostnader. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 348 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 176 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdepminskning av

föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 51 Kkr. Anledningen till överskottet är att föreningen haft ett driftöverskott och amorterat 170 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

I samband med budgetarbetet höjde föreningen årsavgifterna med 3% från den 2017-01-01.

Föreningen hade vid årets slut 11,7 MKr i sparade likvida medel för kommande underhållsåtgärder i fastigheten.

Genomfört underhåll under 2017

Målning av 1 rum (fuktskadat) i en hyreslägenhet
Lös puts åtgärdad på antal balkonger
Reparation/justering av tvättmaskin
Sopskåp målat

Händelser efter räkenskapsåret

Radonmätning pågår i fastigheten och slutförs under 2018.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 10 Mkr, 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 vår och höst 2018

	År
Planerat Stambyte	2018
Våtrumsrenovering i samtliga lägenheter och lokaler	
El stigar i fastigheten ska bytas ut	2018
Ombyggnad av inkommande El Central	2018
Upprustning av tvättstuga/ byte av maskinpark	2018

Utbyte av termostater på befintliga element	2018
Beräknad total kostnad om 10 Mkr	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 642 220	10 220	0	0	-18 780
Disposition föreningsstämma			-54 860	36 080	18 780
Årets resultat					-171 916
Belopp vid årets utgång	58 642 220	10 220	-54 860	36 080	-171 916

Flerårsöversikt

	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 558	231
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-172	-6
Soliditet, %	69,11	59,10
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	684	664
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 020	15 120
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 214	34 214
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,01%	2,02%
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,30%	35,40%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-54 860
Årets resultat	-171 916
	<hr/>
	-226 776
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	36 080
I ny räkning överföres	-262 856
	<hr/>
	-226 776

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.