

Årsredovisning för

**Brf Vasa**

716000-0993

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vasa, 716000-0993 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, registrerades 1942-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1953 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-21 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsörnen 2	1953	Täby

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar. Byggnadens bostadsyta är enligt taxeringsbeskedet 2019 1858 kvadratmeter

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning för bostadsrätter  
2 rok: 18 st  
3 rok: 10 st

#### Byggnadens tekniska status

Allmänt sett är fastigheten mycket väl underhållen och servicefunktionerna tvätt, tele, TV och data finns tillgängliga i huset. Föreningens nuvarande underhållsplan är från 2011 och kommer att ses över under 2020. Under hösten installerades fiber till de lägenheter som valt att ansluta sig. Till övriga lägenheter är kabel till dörren för möjlighet till senare anslutning.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Brandskyddsinspektion (planeras)	2019
Kontroll av tak och stuprännor, skyddsgaller för sotare monterade	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Installation av fiber	2019
Energideklaration	2019
OVK	2019
Byte av armaturer i föreningens garage	2019
Installation av tidlös i tvättstuga	2019
Nedskärning av buskar runt uteplatsen	2018
Radonmätning	2018
Byte av fönster, balkongdörrar och portdörrar	2017-2018
Uppgradering/service Värmepumpsanläggning och oljetank	2017
Regelbunden skötsel av trädgård och buskage	2017
Ommålning i trapphusen	2016

Isolering av asbest i pannrum och källarutrymmen	2016
Komplett stambyte av hela fastigheten	2015
Kompleta badrumsrenoveringar har genomförts i samband med ovanstående	2015
Samtliga radiatorer utbyta i samband med stambyte	2015
Ny varmvattenberedare och ackumulatörer har installerats	2015
Partiellt stambyte 2 lägenheter	2014
Byte kompressor bergvärmepump	2012
Spolning stammar	2012
Byte avlopp kök Örnstigen 4	2011
Reparation bergvärmepump	2011
Rensning stuprör	2011
Trädfällning	2011
Ombyggnad kontor till lägenhet	2009-2010
Fönstermålning	2009
Ombyggnad tvättstuga	2009
Förstärkning av elnätet	2006
Bergvärmeanläggning	2005
Sopskåp	2005
Byte av stuprör	2004
Byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar	2003
Byte av garagedörrar	2002
Målning av trapphus	1999
Stamrensning	1999
Omputsning av fasad	1998

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har under år 2019 6 st överlåtits/delöverlåtits.  
Styrelsen har sedan den senaste föreningsstämman 2019-05-21 utgjorts av:

Frida Cajanus, Ordförande, vald 2018  
Marianne Gerendas, ledamot, vald 2018  
Antonia Sjö, ledamot, vald 2017 (avgick senare under 2019)  
Eva Kvisla, ledamot, vald 2019  
Anna Jansson, ledamot, vald 2019  
Robert Nobel, suppleant, vald 2019

#### Revisor

Frida Wilson, Winthers Revisionsbyrå, ordinarie

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 331 696	1 325 280	1 329 928	1 325 222
Resultat efter finansiella poster	-246 342	-168 392	-235 903	-476 598
Soliditet, %	4	6	7	11
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	691	691	691	691
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 718	4 718	4 019	4 019

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	73 608	36 187	1 577 246	461 432	-1 379 589	-168 392
Disposition av föregående års resultat					-168 392	168 392
Avsättning till fond för yttre underhåll				74 400	-74 400	
Årets resultat						-246 342
Vid årets slut	73 608	36 187	1 577 246	535 832	-1 622 381	-246 342

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 622 381
årets resultat	-246 342
Totalt	-1 868 723
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	94 200
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-58 575
balanseras i ny räkning	-1 904 348
Summa	-1 868 723

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

PW

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning			
<b>Summa rörelseintäkter</b>	2	<u>1 331 696</u>	<u>1 325 280</u>
		1 331 696	1 325 280
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader			
Förvaltningskostnader	3	-791 136	-696 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-107 173	-101 533
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-581 421</u>	<u>-581 421</u>
		-1 479 730	-1 379 759
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-148 034</u>	<u>-54 479</u>
		-148 034	-54 479
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader			
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-98 308</u>	<u>-113 913</u>
		-98 308	-113 913
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-246 342</u>	<u>-168 392</u>
		-246 342	-168 392
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-246 342</u>	<u>-168 392</u>
		-246 342	-168 392
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-246 342</u>	<u>-168 392</u>
		-246 342	-168 392

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark			
Inventarier	5	8 213 843	8 781 202
Byggnadsinventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	6	210 938	225 000
		8 424 781	9 006 202
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i intresseorganisation			
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
		2 400	2 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 427 181</b>	<b>9 008 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar			
Övriga fordringar		236 283	252 497
Summa kortfristiga fordringar		4 878	5 997
		241 161	258 494
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank			
Summa kassa och bank		940 630	615 548
		940 630	615 548
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 181 791</b>	<b>874 042</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 608 972</b>	<b>9 882 644</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		73 608	73 608
Reservfond		36 187	36 187
Upplåtelseavgift		1 577 246	1 577 246
Fond för yttre underhåll		535 832	461 432
Summa bundet eget kapital		2 222 873	2 148 473
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 622 381	-1 379 588
Årets resultat		-246 342	-168 392
Summa fritt eget kapital		-1 868 723	-1 547 980
<b>Summa eget kapital</b>		<b>354 150</b>	<b>600 493</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 766 950	8 766 950
Summa långfristiga skulder	7	8 766 950	8 766 950
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		40	-
Leverantörsskulder		84 261	101 625
Övriga skulder		6 849	6 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 722	406 727
Summa kortfristiga skulder		487 872	515 201
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 608 972</b>	<b>9 882 644</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-246 342	-168 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	584 324	585 007
Betald skatt	337 982	416 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	1 120	616
	<b>339 102</b>	<b>417 231</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 214	-23 435
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-30 234	-1 342 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>325 082</b>	<b>-948 389</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-110 231
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	<b>-110 231</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	-	1 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>1 300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>325 082</b>	<b>241 380</b>
Likvida medel vid årets början	615 548	374 168
Likvida medel vid årets slut	<b>940 630</b>	<b>615 548</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Stambyte	20
-Bergvärme	20
-Takreovering	30
-El-installationer	20
-Tvättstuga	20
-Portar/Säkerhetsdörrar/Fönster	20
-Maskiner/Inventarier	10
-Byggnadsinventarier	20

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Arsavgifter	1 283 181	1 283 182
Hyror garage	45 198	41 088
Övriga rörelseintäkter	3 317	1 010
<b>Summa</b>	<b>1 331 696</b>	<b>1 325 280</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel		
Städ	73 854	52 884
Förbrukningsmaterial	41 876	46 750
Reparation och underhåll	551	-
Ei	126 400	126 349
OVK	211 514	217 365
Energideklaration	43 716	-
Olja	9 990	-
Vatten	24 482	-
Sophämtning	50 279	44 800
Grovsopor/Tidningar	32 299	34 253
Gården	10 542	10 384
Snöröjning	39 053	33 529
Fastighetsförsäkring	31 312	31 126
Kabel-TV	35 919	35 921
Fastighetsavgift	20 793	26 009
<b>Summa</b>	<b>38 556</b>	<b>37 435</b>
	<b>791 136</b>	<b>696 805</b>

## Not 4 Förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionsarvoden		
Förvaltningskostnader	12 463	13 650
Styrelsearvoden	67 088	60 997
Sociala avgifter	21 500	21 000
<b>Summa</b>	<b>6 122</b>	<b>5 886</b>
	<b>107 173</b>	<b>101 533</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Nyanskaffningar	12 907 138	12 796 906
		110 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	12 907 138	12 907 138
-Årets avskrivning enligt plan	-4 125 936	-3 558 577
	-567 359	-567 359
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-4 693 295</b>	<b>-4 125 936</b>
	<b>8 213 843</b>	<b>8 781 202</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med		
Taxeringsvärde byggnader:	345 896	345 896
Taxeringsvärde mark:	17 200 000	14 600 000
	14 200 000	10 200 000
	<b>31 400 000</b>	<b>24 800 000</b>

### Not 6 Byggnadsinventarier

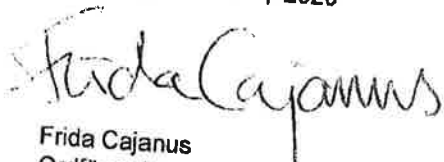
	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
	281 250	281 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	281 250	281 250
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-56 250	-42 188
	-14 062	-14 062
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-70 312</b>	<b>-56 250</b>
	<b>210 938</b>	<b>225 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, räntesats 1,070% bundet tom 200225	3 000 000	3 000 000
Swedbank, räntesats 1,230% bundet tom 220225	3 000 000	3 000 000
Swedbank, räntesats 1,120% bundet tom 200225	2 766 950	2 766 950
	<b>8 766 950</b>	<b>8 766 950</b>
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 766 950	8 766 950
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Företagsinteckningar	2019-12-31	2018-12-31
	8 766 950	8 766 950
	<b>8 766 950</b>	<b>8 766 950</b>

## Underskrifter

Stockholm den 24/4 2020



Frida Cajanus  
Ordförande

Anna Jansson



Marianne Gerendas



Eva Kvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2020



Frida Wilson  
Auktoriserad revisor

RW