



# Årsredovisning 2019



## Brf Vackra Vägen 2

Org nr 769616-9767

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vackra Vägen 2, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2015.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Viggen 6 i Sundbybergs kommun den 22 augusti 2007.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 562 kvm. Föreningen disponerar 26 parkeringsplatser varav tolv med carport.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök  
15 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med Viggen 4 (Brf Vackra vägen 1). Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar innergård med belysning, lekpark och uteplatser. Andelstalen är fastställda utifrån antalet lägenheter och innebär att Brf Vackra vägen 2 svarar för 39 % och Brf Vackra vägen 1 för 61 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

#### Kommunal fastighetsavgift

Föreningen belastas med halv fastighetsavgift för åren 2014-2018. För år 2018 gäller 668 kr per lägenhet, dvs. 28 056 kr. Från och med år 2019 utgår full fastighetsavgift. 2019 var avgiften 1 377 kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 000 000 tkr, varav byggnadsvärde 55 000 000 tkr och markvärde 29 000 000 tkr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och fastighetsjour: WIAB Service

Markskötsel: En ny upphandling pågår och kommer vara klar till våren 2020

Städning av trapphus: KEAB Gruppen AB

Källsortering: Suez Recycling

Vinterväghållning: Habitek Utemiljö AB

Bredband, TV, IP-telefoni: Telia AB

Service av hissar: KONE

Besiktning av hissar: Inspecta Sweden AB

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 september 2007.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall avsättning göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea, totalt 89 050 kronor.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Under året har föreningen amorterat 320 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 följande sammansättning:

Ledamöter                      Mikael Aho  
   Panagiotis Ioannidis  
   Adam Pirzada  
   Pernilla Enqvist  
   Daniel Matell

Suppleanter                    Eddie Bergqvist  
   Tor Caesar  
   Jonas Annemark

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden och skickat ut två infobrev. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC)

### Valberedning

Linda Ohlander  
Marcus Skoog

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under våren genomfördes det årliga bytet av luftfilter i samtliga lägenheter.

Grusgången på innergården har kantbeskurits, pergolan har fått nya takribbor och tre insektshotell har placerats ut.

Föreningen har under verksamhetsåret haft vår- och höststädning i trädgården med efterföljande fika och korvgrillning tillsammans med Brf Vackra vägen 1.

För att förhindra inbrottsförsök har brytskydd monterats på samtliga entredörrar och belysningen har förstärkts på entreplanen.

Föreningen har ett pågående garantiärende gentemot AB Borätt (JM AB) då fukt tidigare har hittats i husfasaderna. JM har lovat åtgärda dessa skador och presenterade ett åtgärdsförslag i december.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 65 (66) medlemmar. Under året har tre (fem) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 57 531 (57 090) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 524	2 526	2 525	2 570
Resultat efter finansiella poster	-620	-651	-335	-386
Resultat exklusive avskrivningar	635	605	920	870
Soliditet (%)	85,78	85,61	85,04	84,69
Fastighetslån kr/kvm	5 609	5 699	6 053	6 126
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,30	1,28	1,79
Årsavgift kr/kvm	670	670	670	682

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

#### Årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	124 685 000	1 182 919	-499 372	-650 611	<b>124 717 936</b>
Disposition av föregående års resultat:			-650 611	650 611	<b>0</b>
Ianspråktagas från yttre fond		-203 174	203 174		<b>0</b>
Reservering yttre fond		89 050	-89 050		<b>0</b>
Årets resultat				-620 284	<b>-620 284</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>124 685 000</b>	<b>1 068 795</b>	<b>-1 035 859</b>	<b>-620 284</b>	<b>124 097 652</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 035 859
årets förlust	-620 284
	<b>-1 656 143</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	89 050
i ny räkning överföres	-1 745 193
	<b>-1 656 143</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 524 283	2 525 832
Övriga rörelseintäkter		1 550	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 525 833</b>	<b>2 525 832</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 213 098	-1 413 381
Övriga externa kostnader	4	-303 412	-169 288
Personalkostnader	5	-87 615	-65 710
Avskrivningar	6	-1 255 788	-1 255 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 859 913</b>	<b>-2 904 167</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-334 080</b>	<b>-378 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 204	-272 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-286 204</b>	<b>-272 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-620 284</b>	<b>-650 611</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-620 284</b>	<b>-650 611</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	143 430 152	144 685 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>143 430 152</b>	<b>144 685 940</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 430 152</b>	<b>144 685 940</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 514	9 452
Övriga fordringar	7	1 127 271	907 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	102 275	80 866
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 232 060</b>	<b>998 031</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 232 060</b>	<b>998 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 662 212</b>	<b>145 683 971</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		124 685 000	124 685 000
Fond för yttre underhåll		1 068 795	1 182 919
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>125 753 795</b>	<b>125 867 919</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 035 859	-499 372
Årets resultat		-620 284	-650 611
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 656 143</b>	<b>-1 149 983</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>124 097 652</b>	<b>124 717 936</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 659 584	19 979 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 659 584</b>	<b>19 979 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	320 000	320 000
Leverantörsskulder		133 713	227 768
Skatteskulder		85 890	55 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	365 373	383 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>904 976</b>	<b>986 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 662 212</b>	<b>145 683 971</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-620 284	-650 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 255 788	1 255 788
Förändring skatteskuld/fordran		30 240	1 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>665 744</b>	<b>606 605</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		6 938	-9 452
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 861	-16 783
Förändring av leverantörsskulder		-94 055	113 162
Förändring av kortfristiga skulder		-17 659	108 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>539 107</b>	<b>802 226</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-320 000	-1 320 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-320 000</b>	<b>-1 320 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>219 107</b>	<b>-517 774</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		854 309	1 372 082
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 073 416</b>	<b>854 308</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 387 424	2 386 332
P-plats och garage	136 860	139 500
	<b>2 524 284</b>	<b>2 525 832</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	35 372	33 669
Trädgårdsskötsel	70 451	48 896
Städkostnader	78 420	78 202
Hyra av entrémattor	9 210	7 930
Snöröjning/sandning	61 949	69 446
Serviceavtal	6 921	8 021
Hisskostnader	55 421	52 480
Reparation el och värme	37 188	53 049
Reparationer övrigt	30 239	5 850
Trädgård och utemiljö	0	2 317
Underhåll fasader	0	135 424
Planerat underhåll (pumpbyte, cykelrum)	3 035	67 750
Fastighetsel	80 771	68 708
Uppvärmning	362 818	367 221
Vatten och avlopp	114 777	112 756
Avfallshantering	97 972	90 953
Försäkringskostnader	49 353	46 133
Kabel-tv	0	3 380
Bredband	111 352	117 009
Teknisk förvaltning	0	10 000
KTC avtal	3 312	3 312
Förbrukningsmaterial	4 536	30 876
	<b>1 213 097</b>	<b>1 413 382</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	57 834	28 056
Hemsida	3 449	2 118
Porto	2 624	3 475
Föreningsgemensamma kostnader	3 396	2 960
Revisionsarvode	36 250	30 000
Ekonomisk förvaltning	84 435	83 016
Bankkostnader	2 000	2 000
Juridisk konsultation	112 725	15 713
Övriga poster	700	1 950
	<b>303 413</b>	<b>169 288</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	66 667	50 000
Sociala avgifter	20 948	15 710
	<b>87 615</b>	<b>65 710</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	120 020 000	120 020 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>120 020 000</b>	<b>120 020 000</b>
Ingående avskrivningar	-6 999 060	-5 743 272
Årets avskrivningar	-1 255 788	-1 255 788
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 254 848</b>	<b>-6 999 060</b>
Mark redovisat värde	31 665 000	31 665 000
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>31 665 000</b>	<b>31 665 000</b>
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>143 430 152</b>	<b>144 685 940</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	22 200 000
	<b>84 000 000</b>	<b>70 200 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	53 856	53 404
Avräkningskonto förvaltare	1 073 415	854 309
	<b>1 127 271</b>	<b>907 713</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	41 128	41 127
Förutbetald internetavgift	9 279	9 280
Förutbetald förvaltning	22 438	23 671
Förutbetald websida	797	1 059
Förutbetalt serviceavtal	28 633	5 729
	<b>102 275</b>	<b>80 866</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,29	2022-12-30	5 871 584	5 991 584
Stadshypotek	1,67	2020-12-30	6 735 000	6 855 000
Stadshypotek	1,29	2021-12-30	7 373 000	7 453 000
			<b>19 979 584</b>	<b>20 299 584</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	320 000

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	50 000	33 333
Sociala avgifter	15 710	10 472
Revision	32 000	27 000
Fastighetsel	7 960	6 871
Fjärrvärme	45 206	48 404
Städning	7 533	7 533
Avfallskostnader	5 680	5 426
Sandning	2 341	10 055
Reparationer	0	27 925
Förutbetalda avgifter och hyror	198 944	206 014
	<b>365 374</b>	<b>383 033</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000
	<b>29 100 000</b>	<b>29 100 000</b>

## **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har gått igenom JM:s åtgärdsförslag med sakkunniga inom området och anser förslaget ej acceptabelt vilket meddelats till JM.

Sundbyberg

Pernilla Enqvist

Mikael Aho

Panagiotis Ioannidis

Adam Pirzada

Daniel Matell

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor