

# Årsredovisning

för

## Brf Sommarvägen i Solna

769610-3014

Räkenskapsåret

2019

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Sommarvägen i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-23. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-12 hos Bolagsverket.

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

### Föreningens fastighet

Fastigheten byggdes 1954 och har tilldelats värdeår 1955.

Föreningen förvärvade fastigheterna Solna Ekensberg 2 & 3 2004-06-15 som består av två st sammanbyggda flerfamiljshus med 7 våningsplan samt delvis inredd källare och vind. Fastigheten består av 88 bostadslägenheter med en total bostadsyta på 6 690 kvm. I fastigheten finns också 6 lokaler med en totalyta av 1 406 kvm samt 10 garageplatser och 8 parkeringsplatser utomhus.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. För 2019 uppgick fastighetsavgiften till 1377 kr/lgh.

Värdeår: 1955

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg vilket innebär att varje medlem har ett fullgott försäkringsskydd om något oförutsett skulle inträffa i lägenheten. Alla medlemmar måste dock ha en egen hemförsäkring.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
46 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök

1 st            5 rum och kök  
8 st            6 rum och kök

**Uthyrningsbar areal:**

6 st lokaler

Lokalhyresgäster: Pizzeria, hunddagis, friser-och skönhetsalong, kontor samt en lagerlokal  
En av lokalerna är under ombyggnad till bostad

10 st garageplatser

8 st parkeringsplatser utomhus

**Förvaltning och avtal**

Ekonomisk förvaltning: Princip Redovisning AB, Valhallavägen 165, 115 53 STOCKHOLM

Teknisk förvaltning: We Go Fastighet AB

Snöskottning: Sundbybergs Åkeri & TRP AB

Takskottning: CC- Plåt & Tak

**Kontakt**

Föreningen driver en webbsida med adress [www.brf-sommarvagen.se](http://www.brf-sommarvagen.se). Websidan används som informationskälla inom och utom föreningen och innehåller även övergripande information om fastighetens historia. På webbsidan hittar man styrelsens e-postadress: [styrelsen@brf-sommarvagen.se](mailto:styrelsen@brf-sommarvagen.se). Den som önskar få löpande information direkt via e-post kan anmäla sin e-postadress på föreningens hemsida.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Underhåll 2019**

Ombyggnadsprojektet av tidigare MBF:s lokaler i port 3, bv, pågår. 6 nya lägenheter färdigställs år 2020.

Bygglov samt startbesked från Solna Stad har medgivits.

Nya betongplattor lagda vid port 1 och 3.

Relining av husets källarvåning samt 5 lokaler i port 5.

Brandskydd med tätning av håligheter vid rör samt brandskyltar i hela fastigheten.

Underhållsplanen är uppdaterad 2020-01-15 och sträcker sig över en 10-års period.

**Städdagar**

Vid städdagarna i maj och november gjordes fint på gården. Många deltog och resultaten blev goda. Efter väl genomförda städningar samlades vi som brukligt runt en liten buffé där det bjöds på pizzasnittar och dryck.

Miljö- och trädgårdsansvarig är fortsatt Anders Lundqvist. Några av våra övriga medlemmar rycker in då och då. Det tackar vi för.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början 123 stycken och vid årets slut var antalet 124 stycken. Under året har 9 stycken överlåtelse genomförts.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsemedlemmar deltagit i budgetmöte, projekteringsmöten och hanterat löpande frågor och ärenden med hyresgäster och lägenhetsinnehavare.

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Birgitta Kallenberg Nilsson	Ledamot (ordf)
Christina Åkerback	Ledamot (vice ordf)
Nick Salehi-Abyane	Ledamot (kassör)
Emil Flodin	Ledamot
Joel Skjutar	Ledamot
Joakim Englund	Ledamot
Robert Lindin	Ledamot

Anders Lundqvist	Suppleant
Louise Strandendahl	Suppleant
Anette Eriksson	Suppleant

### **Revisorer**

Andreas Lidhed	Auktoriserad (Lidhed Boström Redovisning & Revision AB)
Erik Kallenberg	Förtroendevald

### **Valberedning**

Krister Klingh  
Claes Aspegren

### **Hustomtar**

Cecilia Höjer, port 1, Anders Lundqvist, port 3 och Linda Benderius, port 5, har på ett som vanligt mycket förtjänstfullt sätt under året skött om krukorna i respektive port samt ordnat med fina juldekorationer.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 927	4 926	4 905	5 025
Resultat efter finansiella poster	-2 015	382	765	-1 283
Soliditet (%)	62,4	63,3	63,0	63,0

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 519 217	19 897 409	800 000	-9 317 843	382 454	<b>80 281 237</b>
Disposition av föregående års resultat:			400 000	-17 546	-382 454	<b>0</b>
Årets resultat					-2 014 555	<b>-2 014 555</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 519 217</b>	<b>19 897 409</b>	<b>1 200 000</b>	<b>-9 335 389</b>	<b>-2 014 555</b>	<b>78 266 682</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 335 390
årets förlust	-2 014 555
	<b>-11 349 945</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	550 140
i ny räkning överföres	-11 900 085
	<b>-11 349 945</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 926 966	4 926 173
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 926 966</b>	<b>4 926 173</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 993 066	-2 796 380
Övriga externa kostnader	4	-230 327	-268 798
Personalkostnader	5	-139 500	-56 317
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 221 618	-1 221 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 584 511</b>	<b>-4 343 113</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 657 545</b>	<b>583 060</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 010	-202 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-357 010</b>	<b>-200 606</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 014 555</b>	<b>382 454</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 014 555</b>	<b>382 454</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 014 555</b>	<b>382 454</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	118 639 295	119 838 133
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	2 028 938	594 511
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 781	45 561
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 691 014</b>	<b>120 478 205</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 691 014</b>	<b>120 478 205</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och avgiftsfordringar		933 213	892 323
Övriga fordringar		59	25 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	42 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>933 272</b>	<b>960 476</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 882 493	5 297 266
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 882 493</b>	<b>5 297 266</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 815 765</b>	<b>6 257 742</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 506 779</b>	<b>126 735 947</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 416 626	88 416 626
Fond för yttre underhåll		1 200 000	800 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 616 626</b>	<b>89 216 626</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 335 390	-9 317 843
Årets resultat		-2 014 555	382 454
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 349 945</b>	<b>-8 935 389</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 266 681</b>	<b>80 281 237</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 892 541	44 502 541
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 892 541</b>	<b>44 502 541</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		480 000	320 000
Leverantörsskulder		1 453 497	279 648
Skatteskulder		48 964	0
Övriga skulder		91 975	88 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 273 121	1 263 846
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 347 557</b>	<b>1 952 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 506 779</b>	<b>126 735 947</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Om- till och nybyggnad före 2014	10-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 362 036	4 368 036
Hysesintäkter lokaler	409 473	402 582
Hyses och avgiftsbortfall	-4 397	-6 465
Hyror garage och parkeringsplatser	121 800	122 500
Hysesrabatt övriga hyresintäkter	0	-700
Avgift för andrahandsuthyrning	0	15 925
Övriga intäkter	38 054	24 295
	<b>4 926 966</b>	<b>4 926 173</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Snöröjning/sandning	65 572	77 967
Hiss	30 749	24 156
Sotning	27 113	-9 187
Dörrar/låssystem	19 104	293 536
Vattenskada/fuktmätning	40 680	103 390
El	151 576	123 765
Fjärrvärme	831 923	725 103
Vatten	107 105	112 501
Renhållning	97 351	107 733
Fastighetsförsäkringar	299 949	176 382

Självrisk	4 000	91 000
Internet/bredband/KabelTV	171 679	212 384
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	11 625
Övriga fastighetskostnader	97 862	26 966
Löpande reparationer	288 906	86 207
Reparationer enligt underhållsplan	0	73 688
Fastighetsskötsel enl avtal	104 375	309 929
Fastighetsskötsel utöver avtal	37 927	90 999
Städning	95 705	0
Fastighetsskatt	93 800	40 580
Fastighetsavgift	121 176	117 656
Relining	2 306 514	0
	<b>4 993 066</b>	<b>2 796 380</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	146 875	121 669
Arvode ekonomisk förvaltning tidigare förvaltare	0	31 342
Revisor	12 419	20 250
Konsultarvoden	1 781	29 644
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	22 371	22 758
Övriga förvaltningskostnader	46 881	27 892
Övriga fastighetskostnader	0	15 243
	<b>230 327</b>	<b>268 798</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	113 743	47 999
Arbetsgivaravgifter	25 757	8 318
	<b>139 500</b>	<b>56 317</b>

2018 års kostnad för styrelsearvode uppgår till 92 000 plus sociala avgifter enligt beslut på föreningsstämman. Försättningsvis bokförs arvode årsvis i samband med utbetalning. Detta innebär att 2018 års kostnad för arvode inte bokas upp som upplupen kostnad.

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 662 682	131 662 682
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>131 662 682</b>	<b>131 662 682</b>
Ingående avskrivningar	-11 824 549	-10 625 711
Årets avskrivningar	-1 198 838	-1 198 838
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 023 387</b>	<b>-11 824 549</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 639 295</b>	<b>119 838 133</b>

Taxeringsvärden byggnader	76 636 000	66 398 000
Taxeringsvärden mark	106 744 000	63 660 000
	<b>183 380 000</b>	<b>130 058 000</b>

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 47 586 000 kr.

#### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	594 511	132 501
Inköp	1 434 427	462 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 028 938</b>	<b>594 511</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 028 938</b>	<b>594 511</b>

#### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 087	265 087
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>265 087</b>	<b>265 087</b>
Ingående avskrivningar	-219 526	-196 746
Årets avskrivningar	-22 780	-22 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-242 306</b>	<b>-219 526</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 781</b>	<b>45 561</b>

#### Not 9 Långfristiga skulder

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31.

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek 0,664 % villkorsändring 2020-08-31	10 702 100	10 822 100
Nordea Hypotek 0,510 % villkorsändring 2021-08-18	10 435 370	10 555 370
Nordea Hypotek 0,610 % villkorsändring 2021-08-18	11 712 472	11 802 472
Nordea Hypotek 0,529 % villkorsändring 2020-10-19	11 552 599	11 672 599
Kortfristig del	-480 000	-320 000
Amortering ej förfallen	-30 000	-30 000
	<b>43 892 541</b>	<b>44 502 541</b>

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen 42 002 541 kr

#### Not 10 Ställda säkerheter

2019-12-31	2018-12-31
------------	------------

Brf Sommarvägen i Solna  
Org.nr 769610-3014

11 (12)

Fastighetsinteckning

55 301 000  
**55 301 000**

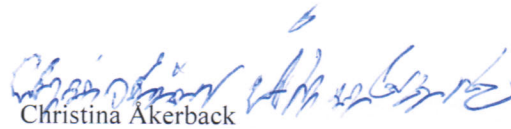
55 301 000  
**55 301 000**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm Solna 24/4 2020

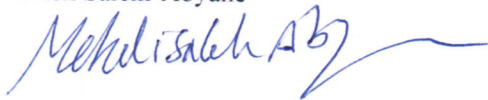


Birgitta Kallenberg Nilsson  
Ordförande



Christina Åkerback

Nick Salehi-Abyane



Emil Flodin




Joel Skjutar



Joakim Englund



Robert Lindin



Min revisionsberättelse har lämnats 14 APRIL 2020

Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor