



Årsredovisning 2020

Brf Vasa Solna 2008

Org. 769618-6795

Handwritten initials and a checkmark.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Styrelsen: www.vasasolna.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se


UBN 

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 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 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 1 uthyrd lokal.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. 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.

Genomfört underhåll tidigare år	År
Målning av 1 rum (fuktskadat) i en hyreslägenhet	2017
Lös puts åtgärdad på antal balkonger	2017
Reparation/justering av tvättmaskin	2017
Sopskåp målat	2017
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	2018
Hissreparation, styrsystem och gångjärn	2019
Reparation av vattenrör i lokal, samt installation av elluttag	2019
Reparation av fyra hål i takpappen på yttertaget	2019
Installation av taksäkerhetsanordning	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Fastigheten är ansluten till ComHem.

Bostadsrättsföreningen 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.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 42 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 42. Under året har 7 medlem utträtt ur föreningen, 7 medlemmar

har tillkommit. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan sin senaste ordinarie föreningsstämma 2020-06-04 haft följande sammansättning:

Mårthen Elgenklöw*	ledamot/ordf.
Kerstin Niemi Bergström	ledamot/vice ordf.
Ingrid Wiik	ledamot/kassör
Kristian Östanbäck	ledamot/sekr.
Hillegonda Björningar	ledamot
Bertil Rydqvist	suppleant
Christina Elmgren	suppleant

*Mårthen Elgenklöw trädde ur styrelsen under året i samband med att han flyttade ur föreningen i oktober 2020.

Till *revisor* har Per Lexhed valts.

Till *valberedningen* valdes Fredrik Berts samt Göran Johansson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Under 2020 har föreningen genomfört följande:

- Installerat postboxar
- Villkorsändrat ett lån till lägre ränta

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för 2019. Intäkterna minskade under 2020 jämfört med 2019 och detta beror att

föreningen under 2019 fick en större försäkringsersättning.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 ökat.

I resultatet för år 2020 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 negativt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt men föreningen har gjort en extra amortering på 1 Mkr vilket gör att det totala kassaflödet är negativt. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Genomfört underhåll 2019

Årlig inspektion av hiss, godkänd utan brist
Reparation av plåt efter stormskada på yttertak
kungs balkong
Tvätt av sopkärl

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.

Planerad åtgärd	År
Fastighetsutveckling av tre lokaler	2021
Installation av säkerhetsdörrar	2021
Balkongrenoveringar	2021

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 642 220	10 220	108 240	-11 170 107	384 299	47 974 872
Disposition föreningsstämma						
Avsättning till yttre fond			49 647	-49 647		
Balanseras i ny räkning				384 299	-384 299	
Årets resultat					76 777	76 777
Belopp vid årets utgång	58 642 220	10 220	157 887	-10 835 455	76 777	48 051 648

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 618	1 628	1 539	1 558	231
Resultat efter finansiella poster, Kkr	77	384	-10 871	-172	-6
Soliditet, %	66	65	34,4	69,1	59,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	725	684	684	664
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 139	14 822	14 921	15 020	15 120
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 214	34 214	34 214	34 214	34 214
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59	1,32	2,13	2,01	2,02
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,7	35,2	35,3	35,3	35,4

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

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 835 455
Årets resultat	76 777
	<hr/>
	-10 758 678
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	49 647
I ny räkning överföres	-10 808 325
	<hr/>
	-10 758 678

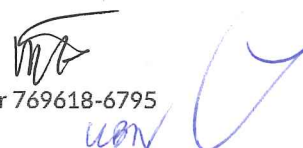
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 617 790	1 627 506
Övriga rörelseintäkter	3	0	277 662
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 617 790	1 905 168
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-634 049	-651 132
Övriga externa kostnader	5	-100 604	-91 209
Personalkostnader	6	-61 773	-92 507
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 791	-348 817
Summa rörelsens kostnader		-1 146 217	-1 183 665
Rörelseresultat		471 573	721 503
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-394 796	-337 204
Summa finansiella poster		-394 796	-337 204
Resultat efter finansiella poster		76 777	384 299
Årets resultat		76 777	384 299

BALANSRÄKNING


		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	71 817 297	72 166 114
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 652	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 845 949	72 166 114
Summa anläggningstillgångar		71 845 949	72 166 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 521	0
Övriga fordringar		7 484	57 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 930	9 715
Summa kortfristiga fordringar		65 935	67 500
Kassa och bank		802 471	1 709 362
Summa omsättningstillgångar		868 406	1 776 862
SUMMA TILLGÅNGAR		72 714 355	73 942 976



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'UON'.

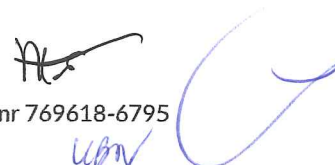
BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	58 652 440	58 652 440
Yttre fond	157 887	108 240
Summa bundet eget kapital	58 810 327	58 760 680
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-10 835 455	-11 170 107
Årets resultat	76 777	384 299
Summa fritt eget kapital	-10 758 678	-10 785 808
Summa eget kapital	48 051 649	47 974 872
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	16 500 000	25 235 000
Övriga skulder	0	21 103
Summa långfristiga skulder	16 500 000	25 256 103
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	7 735 000	170 000
Leverantörsskulder	45 720	284 721
Aktuell skatteskuld	4 994	67 719
Övriga skulder	173 756	5 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 236	184 157
Summa kortfristiga skulder	8 162 706	712 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72 714 355	73 942 976


uon

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	471 573	721 503
Avskrivningar	349 791	348 817
Erlagd ränta	-394 796	-337 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 568	733 116
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-25 521	510
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	27 086	131 628
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-239 001	102 015
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	124 706	-198 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	313 838	768 553
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-29 626	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 626	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 170 000	-170 000
Förändring depositioner	-21 103	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 191 103	-170 000
Förändring av likvida medel	-906 891	598 553
Likvida medel vid årets början	1 709 362	1 110 810
Likvida medel vid årets slut	802 471	1 709 362



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Principen är oförändrad jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Inventarier	5 %

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring av fritt och eget kapital.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	258 298	240 650
	Årsavgifter bostäder	1 243 188	1 243 188
	Hysesintäkter, lokaler	56 000	91 727
	Hysesintäkter, p-plats	42 375	41 525
	Övriga intäkter	17 929	10 416
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 617 790	1 627 506
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Försäkringsersättningar	0	-277 662
	Summa övriga rörelseintäkter	0	-277 662

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	46 953	46 889
	Fastighetsel	50 618	53 163
	Sophämtning	23 409	22 079
	Vatten	33 618	23 227
	Fjärrvärme	294 135	292 807
	Försäkringspremier	21 434	21 897
	Förbrukningsmaterial	5 911	2 171
	Fastighetsskatt	58 198	56 534
	Reparationer och underhåll	95 262	228 933
	Stambyte	0	-192 514
	Övriga driftkostnader	4 511	5 947
	Summa driftkostnader	634 049	561 133
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	60 571	59 094
	Konsultarvoden	3 542	9 688
	Övriga externa kostnader	36 491	22 427
	Summa övriga externa kostnader	100 504	91 209
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	48 500	78 000
	Sociala avgifter	13 273	14 507
	Summa personalkostnader	61 773	92 507

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	73 388 880	73 388 880
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 388 880	73 388 880
	Ingående avskrivningar	-1 222 766	-873 949
	Årets avskrivningar	-348 817	-348 817
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 571 583	-1 222 766
	Utgående redovisat värde	71 817 297	72 166 114
	Redovisat värde byggnader	33 310 152	33 658 969
	Redovisat värde mark	38 507 145	38 507 145
	Summa redovisat värde	71 817 297	72 166 114
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 647 000	49 647 000
	varav byggnader:	20 143 000	20 143 000



UOV

NOTER

Not 8	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Årets anskaffningar	29 626	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 626	0
	Årets avskrivningar	-974	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-974	0
	Utgående redovisat värde	28 652	0
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	7 262	6 608
	Ekonomisk förvaltning	15 764	0
	Övriga förutbetalda kostnader	9 904	3 107
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 930	9 715
Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Deposition lokaler	0	21 103
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	16 500 000	680 000
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	0	24 555 000
	Summa långfristiga skulder	16 500 000	25 256 103

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2025-06-28	0,78		8 000 000
SEB	2021-06-28	2,43	170 000	7 735 000
SEB	2022-06-28	1,46		8 500 000
Summa			170 000	24 235 000
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
				-170 000
				-7 565 000
				16 500 000

WON

NOTER

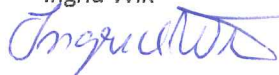
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	143 874	124 365
	Upplupen räntekostnad	2 079	2 296
	Upplupet revisionsarvode	2 400	6 500
	Upplupen fjärrvärme	38 723	39 019
	Övriga upplupna kostnader	16 160	11 977
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 236	184 157

Övriga noter

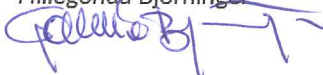
Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

Stockholm 2021-04-12

Ingrid Wik



Hillegonda Björninger



Kristian Östanbäck



Kerstin Bergström Niemi



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.



Per Lexhed

