

BRF GAMLA VÄGEN I SOLNA
Org nr 769605-0181

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

MB
T.E.
OBS
AC
EU

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulf Fältén	Ordförande	2020
Ingela Månson	Sekreterare	2020
Magdalena Svensson	Kassör	2021
Andréas Corneliussen	Ledamot	2020
Thomas Eriksson	Ledamot	2021
Maria Garcia Esko	Ledamot	2021
Kjell Billström	Suppleant	2020
Mattias Joëlsson	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till valberedning utsågs Lucas Persson (sammankallande), Ann Storkitt och Alfred Nyeko.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 121 600 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen har beslutat att endast disponera 93 320 kr vilket också är kostnadsfört i föreningens redovisning.

Föreningen är medlem i Åbergssons Samfällighetsförening.

Föreningen äger fastigheterna Rågen 11 och 12, Solna, med adress Gamla Vägen 5,7 och 9. Fastigheterna är bebyggda med 3 flerbostadshus i 6-8 våningar samt källare i 2 plan. Nybyggnadsår 1990.

Totalt finns 76 lägenheter, 3 lokaler, 20 förråd, 123 garagebilplatser och 41 parkeringsplatser.

Total boyta 6 136 m², lokalyta 336,9 m².
2 lägenheter, lokaler samt förråd uthyres.
Under räkenskapsåret har fyra st bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet var under året försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Etcon Fastighetsteknik AB om teknisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Städ Diamanten i Stockholm AB om lokalvård.

Handwritten signatures and initials: Ulf Fältén, Ingela Månson, Magdalena Svensson, Andréas Corneliussen, Thomas Eriksson, Maria Garcia Esko, Kjell Billström, Mattias Joëlsson, AC, and others.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen, utöver löpande arbete med teknisk och ekonomisk förvaltning, koncentrerat stor del av sin tid åt följande frågor och händelser:

- Fortsatt arbetet med att förbättra föreningens trädgårds- och markområden, inklusive besiktning av föreningens lekplatser.
- Genomfört OVK besiktning och Energideklaration som nu är klar och godkänd.
- Gjort stamspolning enligt plan.
- Åtgärdat golvspricka i entrépartiet i en av fastigheterna.
- Slutit avtal med två nya hyresgäster till föreningens lagerlokaler.
- Envist och oförtrutet arbetat med att få ordning och bättre disciplin i föreningens grovsoprum.
- Slutit avtal med ny städfirma.
- Utökat med ytterligare förråd.
- Påbörjat radonmätning som kommer att vara klar i början av 2020.
- För att förbättra och underlätta information och kommunikation inom föreningen har vi investerat i nya anslagstavlor med tydligare rubriker och bättre struktur.

Högsta möjliga ersättning har under året erhållits med 222 500 kr från Brandkontoret efter slutredovisning av rättsskyddärendet.

Under 2020 kommer huvudaktiviteterna att bestå av:

- Genomgripande översyn av föreningens fastigheter som underlag för prioritering och planering av kommande åtgärder.
- Fortsätta arbetet med att förbättra föreningens trädgårds- och markområden.
- Högtrycksspolning av dagvattenbrunnar garage (framflyttat från 2019).
- Fortsätta arbetet med tätning av garage.
- Avsluta det påbörjade arbetet med att förbättra belysningen inom föreningens parkerings- och markområden.
- Genom Samfällighetsföreningen försorg kommer nytt omförhandlat avtal avseende TV och Bredband att träda i kraft.

Inför 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.



AC
MGF/OHS
J.F. JM

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	4 057 836	4 044 160	3 490 670	3 812 249
Resultat efter finansiella poster	kr	-247 016	-1 706 276	-545 487	171 277
Soliditet	%	70	69	71	73
Likviditet	%	221	116	207	312
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	463	463	463	463
Låneskuld per totala kvm	kr	3 544	3 576	3 607	3 246
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	69	73	72	71

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	47 595 647	7 046 312	865 624	-973 075	-1 706 276
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-285 300	285 300	
Balansering av föregående års resultat				-1 706 276	1 706 276
Årets resultat					<u>-247 016</u>
Belopp vid årets utgång	47 595 647	7 046 312	980 324	-2 794 051	-247 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 794 051
Årets resultat	-247 016
	<u>-3 041 067</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	443 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-411 173
I ny räkning balanseras	-3 072 894
	<u>-3 041 067</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-247 016
Dispositioner	-31 827
	<u>-278 843</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 012 151

EF

AC

*MG CF/CHS SM
TF*

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 057 836	4 044 160
Övriga rörelseintäkter		222 500	0
Summa rörelseintäkter		4 280 336	4 044 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 010 158	-2 019 859
Periodiskt underhåll	4	-411 173	-285 300
Övriga externa kostnader	5	-510 877	-1 852 256
Arvoden och personalkostnader	6	-117 654	-112 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 292 526	-1 302 932
Summa rörelsekostnader		-4 342 388	-5 572 547
Rörelseresultat		-62 052	-1 528 387
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	79 172	69 322
Räntekostnader		-264 136	-247 211
Summa finansiella poster		-184 964	-177 889
Resultat efter finansiella poster		-247 016	-1 706 276
Årets resultat		-247 016	-1 706 276
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-247 016	-1 706 276
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		411 173	285 300
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-443 000	-400 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-278 843	-1 820 976

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	72 887 119	74 175 035
Inventarier, verktyg och installationer	9	18 440	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>72 905 559</u>	<u>74 175 035</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		10 100	10 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
Summa anläggningstillgångar		72 915 659	74 185 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		74	0
Övriga fordringar	10	180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 393	49 765
Klientmedel i SHB		2 149 223	2 746 307
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 199 870</u>	<u>2 796 072</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		10 000	10 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Summa omsättningstillgångar		2 209 870	2 806 072
Summa tillgångar		75 125 529	76 991 207

AC
M.G.F. / OMS
T.F. ell

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 595 647	47 595 647
Upplåtelseavgifter		7 046 312	7 046 312
Fond för yttre underhåll		980 324	865 624
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		55 622 283	55 507 583
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 794 051	-973 075
Årets resultat		-247 016	-1 706 276
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 041 067	-2 679 351
Summa eget kapital		52 581 216	52 828 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	21 544 793	21 744 793
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		21 544 793	21 744 793
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		147 252	165 294
Skatteskulder		63 637	10 870
Övriga skulder	13	28 585	34 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		560 046	2 007 304
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		999 520	2 418 182
Summa eget kapital och skulder		75 125 529	76 991 207

JF

MG AC
TF GF/015 SK

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 759 568	2 759 568
Hyror lokaler	122 227	122 598
Hyror parkering	963 711	936 445
Hyror bostäder	219 096	214 068
Vattenavgifter	100	0
Elavgifter	850	0
Övriga hyresintäkter	6 804	0
Övriga hyrestillägg	11 222	3 600
Övriga intäkter	18 856	16 309
Återförda reserveringar	0	4 839
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 102 434	4 057 427
Hyresförluster vakanser lokaler	-23 426	-4 097
Hyresförluster vakanser parkering	-14 038	-8 260
Övriga vakanser hyresförluster	-7 134	-910
Summa nettoomsättning	<u>4 057 836</u>	<u>4 044 160</u>

Handwritten signatures and initials: JF, MG, T.E, AC, G/MS, and others.

Not 3 Driftskostnader

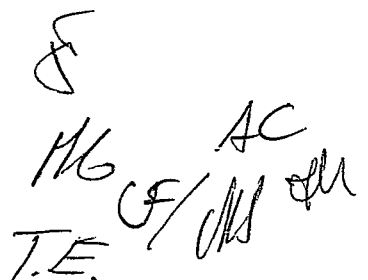
	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	336 317	322 466
Reparationer, löpande underhåll	237 920	311 804
Elavgifter	350 477	319 850
Uppvärmning	425 108	444 894
Vatten och avlopp	91 305	119 864
Renhållning	93 711	103 063
Försäkringar	70 616	68 937
Kabel-TV / Internet	164 993	160 864
Övriga fastighetskostnader	28 510	13 125
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	211 202	154 992
Summa driftskostnader	<u>2 010 159</u>	<u>2 019 859</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
ÖVK och efterföljande åtgärder	18 115	222 850
Golvård	0	62 450
Stamspolning	87 575	0
Mangel	14 694	0
Lagning sprickor garage	62 124	0
Gården	228 665	0
Summa periodiskt underhåll	<u>411 173</u>	<u>285 300</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	39 099	0
Kontorsmaterial	3 366	807
Kommunikation	10 483	15 785
Porto	814	739
Revision	12 700	12 400
Föreningsmöten	9 570	6 618
Ekonomisk och administrativ förvaltning	109 320	105 960
Övriga förvaltningskostnader	11 377	18 446
Konsultarvoden	23 613	184 150
Medlems- och föreningsavgifter	7 434	7 351
Övriga externa kostnader (skadeståndskostnader)	283 101	1 500 000
Summa övriga externa kostnader	<u>510 877</u>	<u>1 852 256</u>



 F

 MG AC

 T.E. CF/MS

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	93 320	90 320
Lönekostnader	3 520	0
Sociala kostnader	20 745	21 880
Kostnadsersättning	69	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>117 654</u>	<u>112 200</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 428	8 667
Övriga ränteintäkter	44	55
Utdelning MBF	70 700	60 600
Summa finansiella intäkter	<u>79 172</u>	<u>69 322</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 446 534	61 446 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 446 534	61 446 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 478 029	-6 190 113
Årets avskrivningar	-1 287 916	-1 287 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 765 945	-7 478 029
Utgående planenligt värde	<u>52 680 589</u>	<u>53 968 505</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 206 530	20 206 530
Utgående planenligt värde	20 206 530	20 206 530
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>72 887 119</u>	<u>74 175 035</u>

MG AC
GF/MS
TE

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 055 000	68 939 000
Taxeringsvärde mark	70 600 000	46 399 000
	<u>147 655 000</u>	<u>115 338 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	137 000 000	110 000 000
Lokaler	10 655 000	5 338 000
	<u>147 655 000</u>	<u>115 338 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	294 376	294 376
Årets anskaffningar	23 050	0
	<u>317 426</u>	<u>294 376</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 426	294 376
Ingående ackumulerade avskrivningar	-294 376	-279 360
Årets avskrivning	-4 610	-15 016
	<u>-298 986</u>	<u>-294 376</u>
Utgående planerligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>18 440</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga fordringar	180	0
	<u>180</u>	<u>0</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>180</u>	<u>0</u>

J

*MG AC
CF/MS
T.E.*

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek AB	1,54	2020-04-15	1 570 000
Nordea Hypotek AB	1,50	2021-11-17	2 481 250
Nordea Hypotek AB	1,40	2022-05-11	5 130 000
Nordea Hypotek AB	1,40	2022-10-19	3 930 000
Nordea Hypotek AB	0,994	90 dagars	1 958 543
Nordea Hypotek AB	0,792	90 dagars	2 400 000
Nordea Hypotek AB	0,826	90 dagars	4 275 000
Summa:			21 744 793
Avgår kortfristig del			-200 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 544 793
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			20 744 793

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	29 018 216	29 018 216
Summa ställda säkerheter	29 018 216	29 018 216



N/A AC
T.E. / MS ell

Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	28 585	34 714
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>28 585</u>	<u>34 714</u>

Solna 2020-04-26



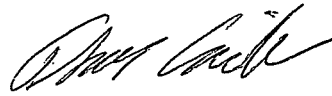
Ulf Fältén
Ordförande



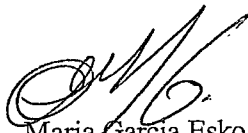
Ingela Månson



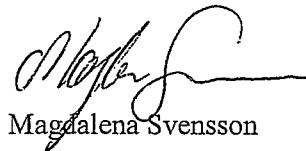
Andréas Corneliusson



Thomas Eriksson



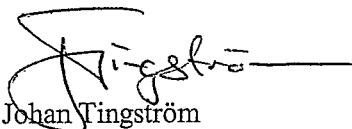
Maria Garcia Esko



Magdalena Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor