

Styrelsen för Brf Bjärven, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 maj 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-05-06 fastigheten Solna Västan 1 och Solna Västan 2 i Solna kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 142 732 365 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Solna Västan 1 och 2 i Solna kommun. Markareal för tomten uppgår till 5 724 kvadratmeter. Fastigheten består av 119 st. bostadslägenheter samt 7 st. lokaler. Antalet hyreslägenheter är 3 stycken. Den totala lägenhetsytan uppgår till 7 637 kvadratmeter och lokalytan till 637 kvadratmeter, totalt 8 274 kvadratmeter. Byggnaderna uppfördes 1960-1961.

#### Lägenhetsfördelning:

31 st 1 rum och kök  
32 st 2 rum och kök  
52 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkrings AB.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1337 kr/lägenhet under 2018 totalt 159 103 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Under 2016-2018 kr 25 650 per år.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 126 565 000 kr och värdeår 1960.

Handwritten signatures and initials: *KS*, *Stina R*, *RW*, *Jell*, *JS*, *U*

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder:	68 000 000	56 000 000	124 000 000
Lokaler:	2 172 000	393 000	2 565 000
Totalt:	70 172 000	56 393 000	126 565 000

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med FT Drift AB och PB Mark & Miljö AB sköter trädgården

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 februari 2009.

#### 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. Årsavgiften uppgår till 549 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Rosa Vivallo Lina Magnusson Tomas Möller Jan-Olof Sahlander Keijo Johansson Kjell Sarnold Erica Lindewald
Suppleant	Claes Dahlén Linda Sandberg

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkrings AB.

Handwritten signatures and initials: RS, [unclear], RW, JS, L.

Revisorer

Niklas Jonsson  
PWC

Valberedning

Anna Malmqvist  
Emelie Spång  
Behzad Moazami Goodarzi

**Större investeringar över tid:**

- 2009-2011 Stambyte med åtföljande totalrenovering av badrum samt byte av köksstammar.
- 2011 Byte av fönster och balkongdörrar till energisnåla 3-glas med persienner.
- 2011 Fasaden helt renoverad (omputsad) inklusive tilläggsisolering.
- 2011-2012 Tilläggsisolering av vindsbjälklag.
- 2012 Trappuppgångar renoverades inklusive installation av energisnål belysning.
- 2012 Renovering av tvättstugan i hus 1 (port 1-5) inklusive maskiner.
- 2012 Breddning, asfaltering och ommålning av parkeringsplatser.
- 2013 Renovering av tvättstugan i hus 2 (port 7-11) inklusive maskiner.
- 2013 Byte av samtliga entrépartier från aluminium till ek.
- 2014 Breddning, asfaltering och ommålning av parkeringsplatser.
- 2015 Utbyte av värme-, ventilations och fläktutrustning inklusive godkänd OVK.
- 2015-2016 Utbyte av trä- mot ståldörrar i källaren för ökat brand- och inbrottsskydd.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Reparation av delar av hustaket har upphandlats. Arbetet startades i augusti och slutförs under våren 2019 med målning av hela taket.

Avtal för inglasning av balkonger har tecknats med Nika.

Avloppsstammarna i källaren har filmats och spolats under våren. Resultatet visar på ett behov av utbyte-/renovering inom de närmaste åren.

Köks- och badrumsstammarna har också spolats under våren.

En hyreslägenhet har lämnats tillbaka till föreningen (2 rok) och denna uppläts med bostadsrätt i november.

Ett arbete med att kartlägga och inventera användningen av våra källarlokalerna har påbörjats, och resultatet kommer att redovisas under 2019.

Föreningen har under hösten bytt parkeringsbevakningsfirma till Q-park.

Lokalen på bv. i port 5 (damfriseringsen) har lämnats tillbaka till föreningen. Lokalen är fn. ej uthyrd.

Lokalen på bv. vid port 11 (Corado) har återgått till föreningen (avhysning via Kronofogden) pga. obetalda hyror. Lokalen är fn. ej uthyrd.

Föreningen har beställt och fått en besiktning av samtliga hissar med fokus på en helrenovering.

Ytterligare besiktningar kommer att göras under våren 2019 för att få ett beslutsunderlag.

Föreningen bytte försäkringsbolag från Gjensidige till Nordeuropa den 1 maj. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga medlemmar.

RS  
R  
75 4  
DM  
R  
J  
S  
4

Underhållsplanen har uppdaterats och resultatet visar på behovet av en avgiftshöjning. En höjning på 2 % av avgifterna fr.o.m. den 1 april 2019 beslöts på sista styrelsemötet i december.  
Ett lån har omsatts i december (på 5 år med 1,59 % ränta). I samband med detta gjordes en amortering på 3 miljoner kronor så skulden sjönk från 12,25 till 9,25 miljoner kronor.  
Ansvaret för utemiljön har fr.o.m. våren 2018 återgått till Mark & Miljö (inkl. snöröjning).  
Alla avtal för hyra av parkeringsplatser har uppdaterats och träder i kraft den 1 juni 2019.  
Orsaken var att alla avtal inte hade samma villkor.  
Handikappanpassning av hissdörrar har gjorts (och finansierats) av kommunen i port 1.  
Grovsofhämtning har skett vid 3 tillfällen under året.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 168 (163) medlemmar. Under året har 11 (9) överlåtelser genomförts. 7 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 103	5 148	5 128	5 169
Resultat efter finansiella poster	-1 957	-56	-401	-2 022
Soliditet (%)	74,81	73,77	72,16	71,34
Balansomslutning	177 833	179 090	179 365	174 811
Fastighetslån/kvm	5 630	6 181	6 416	6 416
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	2,25	2,42	2,74
Årsavgift per kvm	549	552	552	552

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån under året.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Handwritten signatures and initials: RS, Ana, Rev, J, S, Y, M.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 299 544	17 224 853	2 579 502	-8 926 216	-56 250	<b>132 121 433</b>
Ökning av insatskapital	861 860	2 025 830				<b>2 887 690</b>
Disposition av föregående års resultat:			379 695	-435 945	56 250	<b>0</b>
Årets resultat					-1 957 358	<b>-1 957 358</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 161 404</b>	<b>19 250 683</b>	<b>2 959 197</b>	<b>-9 362 161</b>	<b>-1 957 358</b>	<b>133 051 765</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 362 160
årets förlust	-1 957 358
	<b>-11 319 518</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	379 695
	-11 699 213
	<b>-11 319 518</b>

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

KS  
Gina  
R  
R  
75  
4  
DM  
R  
J  
L

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 103 254	5 148 246
Övriga rörelseintäkter		17 250	19 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 120 504</b>	<b>5 168 003</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 281 445	-2 434 498
Övriga externa kostnader	4	-453 228	-435 075
Personalkostnader	5	-192 072	-152 994
Avskrivningar	6, 7	-1 216 405	-1 216 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 143 150</b>	<b>-4 238 972</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 022 646</b>	<b>929 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 229	53 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 941	-1 038 962
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-934 712</b>	<b>-985 281</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 957 358</b>	<b>-56 250</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 957 358</b>	<b>-56 250</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
Eg  
Sista Rev Jell  
R P L

## Balansräkning

Not                      2018-12-31                      2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	163 109 760	164 301 619
Inventarier, verktyg och installationer	7	369 080	393 626
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 478 840</b>	<b>164 695 245</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**163 478 840                      164 695 245**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		77 843	16 024
Övriga fordringar	8	182 741	18 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 921	162 048
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>397 505</b>	<b>196 933</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		13 956 294	14 202 267
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 956 294</b>	<b>14 202 267</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 353 799</b>	<b>14 399 200</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**177 832 639                      179 094 445**

Handwritten signatures and initials:   
 - Top right: TM   
 - Middle right: RW   
 - Bottom right: JS S   
 - Bottom left: EJ

## Balansräkning

Not                      2018-12-31                      2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		141 405 227	138 524 397
Fond för yttre underhåll		2 959 197	2 579 502
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 364 424</b>	<b>141 103 899</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-9 362 160	-8 926 216
Årets resultat		-1 957 358	-56 250
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 319 518</b>	<b>-8 982 466</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>133 044 906</b>	<b>132 121 433</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	43 000 000	46 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		21 884	34 463
Leverantörsskulder		227 027	225 554
Skatteskulder		366 888	181 605
Övriga skulder		46 260	8 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 125 674	523 299
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 787 733</b>	<b>973 012</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

177 832 639                      179 094 445

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "DM", "Lina Ru", and other illegible marks.



## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 957 358	-56 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 216 405	1 216 405
Förändring skatteskuld/fordran		185 283	5 925
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-555 670</b>	<b>1 166 080</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-61 819	-330 109
Förändring av kortfristiga fordringar		-138 753	-10 040
Förändring av leverantörsskulder		1 473	30 044
Förändring av kortfristiga skulder		627 965	334 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-126 803</b>	<b>1 190 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		2 880 830	2 745 000
Förändring av långfristiga skulder		-3 000 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-119 170</b>	<b>-255 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-245 973</b>	<b>935 956</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		14 202 267	13 266 311
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>13 956 294</b>	<b>14 202 267</b>

7/11  
Rw Jbr  
13 4  
Rw  
12

## 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
Säkerhetsdörrar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 111 471	4 118 037
Hyror bostäder	221 049	239 160
Hyror lokaler	202 013	218 811
Avgift andrahandsupplåtelse	21 167	19 744
P-plats och garage	164 099	165 706
Kabel-TV och bredband	377 763	379 806
Debiterad fastighetsskatt	2 092	3 582
Elavgifter	3 600	3 400
	<b>5 103 254</b>	<b>5 148 246</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	128 606	71 300
Trädgårdsskötsel	107 302	72 064
Kostnader i samband med städdagar	1 611	0
Städkostnader	85 672	84 923
Snöröjning/sandning	123 035	0
Hisservice/besiktning	28 311	0
Hissreparationer	84 056	89 262
Planerat underhåll	1 860 614	178 422
Fastighetsel	165 202	161 535
Uppvärmning	893 659	919 264
Vatten och avlopp	127 287	128 904
Avfallshantering	166 887	226 080
Försäkringskostnader	89 495	96 114
Kabel-tv	402 103	402 264
Bredband	1 544	0
Förbrukningsinventarier	2 832	0
Förbrukningsmaterial	13 228	4 366
	<b>4 281 444</b>	<b>2 434 498</b>

*DM*  
*Julia* *RW* *Jef*  
*R* *15* *9*  
*27*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	25 650	182 135
Fastighetsavgift	159 103	0
Telefoni och porto	594	660
Datorkommunikation	2 755	5 416
Hemsida	5 565	0
Kundförluster	34 885	0
Föreningsgemensamma kostnader	6 840	0
Revisionsarvode	36 826	15 324
Ekonomisk förvaltning	146 469	152 982
Serviceavgift till branschorgan	7 880	7 880
Bankkostnader	9 284	8 482
Kontorsmaterial	3 736	2 828
Representation externt, avdragsgill	2 374	7 284
Övriga poster	11 267	52 084
	<b>453 228</b>	<b>435 075</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	149 952	121 378
Övriga arvoden	3 402	0
Sociala avgifter	38 718	31 616
	<b>192 072</b>	<b>152 994</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	119 185 867	119 185 867
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 185 867</b>	<b>119 185 867</b>
Ingående avskrivningar	-10 207 142	-9 015 283
Årets avskrivningar	-1 191 859	-1 191 859
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 399 001</b>	<b>-10 207 142</b>
Mark	55 322 894	55 322 894
<b>Mark</b>	<b>55 322 894</b>	<b>55 322 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 109 760</b>	<b>164 301 619</b>

TM  
Johansson  
K J 7

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	569 513	569 513
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>569 513</b>	<b>569 513</b>
Ingående avskrivningar	-175 887	-151 341
Årets avskrivningar	-24 546	-24 546
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200 433</b>	<b>-175 887</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>369 080</b>	<b>393 626</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	182 741	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	18 861
	<b>182 741</b>	<b>18 861</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	27 985	33 525
Kabel-TV	100 906	100 534
Bostadsrätterna avgift	8 030	7 880
Ekonomisk förvaltning	0	12 355
Datakostnader	0	2 755
Snöröjning	0	5 000
	<b>136 921</b>	<b>162 049</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	1,59	2023-11-10	9 250 000	12 250 000
SBAB	1,42	2020-01-17	12 250 000	12 250 000
SBAB	1,48	2022-03-18	9 250 000	9 250 000
SBAB	2,22	2022-09-19	12 250 000	12 250 000
			<b>43 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

DM  
Göran  
K/S 4

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

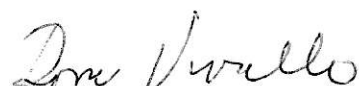
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	11 450	0
Revision	25 000	20 000
Fastighetsel	15 351	14 363
Fjärrvärme	117 510	121 247
Städning	7 250	7 159
Fastighetsskötsel	7 851	7 551
Reparationer	9 845	0
Plåtarbeten	543 375	0
Bankavgifter	2 091	1 803
Förutbetalda avgifter och hyror	385 951	354 612
	<b>1 125 674</b>	<b>526 735</b>

TM  
R  
TS  
4

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

Solna den 23 MARS 2019



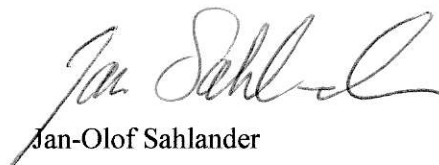
Rosa Vivallo



Lina Magnusson



Tomas Möller



Jan-Olof Sahlander



Keijo Johansson



Kjell Sarnold



Erica Lindewald

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2019



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor