

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Vägaren

Styrelsen för Brf Vägaren lämnar härmed redovisning över föreningens verksamhet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Uppgifter inom parentes avser motsvarande uppgift för 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i föreningens fastighet, Vägaren 23, i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-03-24. Stadgar giltiga under tiden för denna årsredovisning registrerades 2012-04-30, samt nya stadgar som antogs 2018-05-27 och registrerades 2018-11-06. Föreningens byggnader färdigställdes 1974 och är en friköpt fastighet. Vissa större ombyggnader gjordes 1999-2000. Enligt taxeringsbesked är fastighetens totala yta 19 746 m². Därav utgör 12 541 m² bostadsyta och 7 205 m² lokalyta. Av lokalytan är 3 902 m² lokalyta och 3 303 m² garage.

Antalet bostadslägenheter är 167 som samtliga upplåts med bostadsrätt samt en föreningslokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Antalet lokaler är 9 (9), samtliga har varit uthyrda under året. Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Under året har 0 (0) lokalkontrakt omförhandlats. Antal garageplatser (hyresrätt) för bilar uppgår till 136 (137) varav 14 (21), inkl. 6 gästplatser, ej var uthyrda 2018-12-31.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit och kabel-TV via ComHem. I årsavgiften till varje bostadsrätt ingår 1000 Mbit/s bredband respektive digital TV: Medium 8 favoriter. Medlemmarna har fri tillgång till tvättstuga, bastu och 6 gästparkeringar i garage samt möjlighet att hyra föreningslokal och gästlägenhet. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och fjärrkyla. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector där bostadsrättstillägget ingår för medlemmarna och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har under året varit medlem i Bostadsrätterna.

Styrelse, revisorer, valberedning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jonny Olsson, ordförande (sedan 2018-05-14)

Erik Jahn

Kjell Johnson

Gabriella Larses

Christer Sandström

Ylva Skånér

Anne-Charlotte Eriksson

Suppleanter

Kestan Hasan

Helena Kemi

Helena Sjöberg

Peter Wallén

Vid årsstämman den 14 maj 2018 valdes följande personer till respektive uppdrag:

Revisor

Ingela Andersson BDO Mälardalen AB

Revisorssuppleant

Matz Ekman BDO Mälardalen AB

Valberedning

Margareta Nordwall Gethu Sammankallande

Lotta Floresten

Lena Åberg

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 14 (13) protokollförda sammanträden.

Sex fasta arbetsgrupper och tre projektgrupper har ansvarat för att bereda frågor till styrelsen.

Följande fasta arbetsgrupper har varit aktiva: Ekonomi och administration, Fastighet, Gård, Kommunikation, Hyreslokaler samt Gemensamhetslokaler.

Följande tillfälliga projektgrupper har varit aktiva: Gårdsarbetena, Uterum och uteplatser samt Föreningslokalen.

Föreningsfrågor

Förvaltning och skötsel

Föreningen har från och med den 1 januari 2012 ett treårigt avtal med HSB Stockholm (med 1 års förlängning vid utebliven uppsägning) om total förvaltning. Detta avtal omförhandlades under 2017. Det nya avtalet trädde i kraft den 1 januari 2018 och innebar en besparing på 19 %. Avtalet inkluderar administrativ-, ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Fastigheten uppfördes under åren 1969-1974. Ett ständigt arbete med underhåll och förbättringar av föreningens fastigheter både invändigt och utvändigt pågår.

Styrelsen följer en underhållsplan, antagen av styrelsen 2006. Planen uppdateras årligen.

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren genomfört en fastighetsbesiktning den 15 oktober 2018. Vid besiktningen kunde konstateras att fastigheten är i gott skick.

Gårdsarbetet

Ombyggnaden av gården har upptagit en stor del av styrelsens arbete även detta år.

I mars kontaktades Erik Wassén vid advokatbyrån Hellgren Linnander, för bistå föreningen och avsluta entreprenadavtalet. Erik Wassén är jurist med specialistkompetens i byggentreprenadfrågor och tvister.

Under våren avslutades dräneringsarbetet och gårdens markbeläggning återställdes.

En överenskommelse mellan styrelsen och Bygg & Miljö AB (B&M) har träffats om att exkludera alla arbeten ovan markbeläggning från entreprenaden då styrelsens uppfattning är att B&M inte skulle fullgöra dessa åtaganden på ett godtagbart sätt. Styrelsen har istället tillsatt en ny, intern projektgrupp som arbetar med uterum/uteplatser och inglasningarna.

B&M kallade till slutbesiktning till den 7 augusti 2018. Entreprenaden blev då underkänd av besiktningsmannen. Ny besiktning hölls den 30 augusti 2018. Vid det tillfället uteblev B&M. Även denna besiktning blev underkänd. B&M påkallade efter det överbesiktningar av

genomförda slutbesiktningar till en överprövningsnämnd för att låta denna avgöra vad som är att betrakta som byggfel eller inte.

Förhandlingar hölls under hösten. Målet var att undvika en rättslig process inför domstol. Den 18 december kom styrelsen och B&M överens om att entreprenaden var godkänd vid första slutbesiktningen den 7 augusti 2018 med följande kommentarer

B&M kommer att utföra kompletterande arbeten vad avser

- Bevattningsanläggning, inkoppling av el i tvättstugan m.m.
- Plantering av syrenbuskar
- Provtryckning av bevattningsanläggning, uppstick till blomsterlådor.
- Komplettering av relationshandlingar.
- Den ekonomiska uppgörelsen kommer att diskuteras vid möte i januari 2019 och föreläggas styrelsen för beslut.

Den ekonomiska uppgörelsen under våren 2019 kommer att gälla hur mycket föreningen ska betala för det utförda arbetet. Styrelsens förhoppning är att denna uppgörelse ska vara klar innan årsstämman i maj 2019. Styrelsen kommer därefter att bedöma hur mycket av det som i balansräkningen som redovisas som *Pågående nyanläggningar markytor och stambyte* som anses vara kostnad och därmed kommer en stor del av kostnaderna för gården att påverka föreningens ekonomiska resultat för 2019.

Gård

Gårdsgruppen sköter om föreningens stora och gröna gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. Intresserade medlemmar deltar också aktivt i gårdsgruppen. Styrelsen strävar efter att erbjuda de boende en god gårdsmiljö med möjligheter till samvaro och gemenskap.

Två gånger per år genomförs en marksyn då vi tillsammans med HSB går igenom vad som ska åtgärdas de närmaste 6 månaderna. Här ingår till exempel beskärning av buskar och träd, komplettering av växter och förbättringar av gården. HSB sköter också snöskottning, gräsklippning och ogräsrensning samt de blommor som allt efter årstid planteras i de fyra stora krukorna.

Då gårdsarbetet har dragit ut på tiden har allt annat arbete för att göra gården trevlig fått skjutas på framtiden. Det gäller bland annat reovering av lekplatsen och inköp av nya trädgårdsmöbler.

Inför sommaren 2018 inköptes parasoller och murgrönehäckar för att förbättra gårdsmiljön för de boende runt gården.

Julen 2018 var det stora trädäcket rensat från byggmaterial och vi kunde därför åter njuta av en åtta meter hög julgran.

Kommunikation

Kommunikationsgruppen ansvarar för att:

- Kommuniera föreningens arbete till medlemmar, lokalhyresgäster och externa intressenter, till exempel mäklare och potentiella bostadsrättsköpare.
- Stötta styrelsen i kommunikationsarbetet genom att bland annat föreslå upplägg för hur vi genomför föreningsstämmor och informationsmöten.
- Hålla informationen på de digitala tavlorna i trapphus och tvättstuga uppdaterad.
- Hålla föreningens webbplats, vagaren.com, uppdaterad samt komma med förslag på förbättringar och utvecklingsmöjligheter.
- Omvärldsbevaka kommunikationsområdet och för styrelsen föreslå sådant som ger föreningen möjlighet att ligga i framkant inom detta område.

Nyhetsförmedling

Under året har mellan 1 och 10 nyheter per månad publicerats på informationstavlorna och på webbplatsen, totalt 76 nyheter.

På webbplatsen har under året två enkäter publicerats. Den första ”Vad tycker du om den nya webbplatsen?” i mars 2018 och den andra ”Hur vill du helst att föreningslokalen ska användas?” i september 2018. I båda fallen besvarade ett 20-tal medlemmar enkäten.

Webbplatsen

En ny versionen av webbplatsen lanserades under våren 2018.

Vagaren.com har omkring 225 aktiva användare varje månad som besöker webbplatsen 2–3 gånger i månaden. De flesta besökare, 67 %, använder datorn för sitt besök, 25 % mobilen och 8 % surfplattan.

De mest besökta sidorna var

- Startsidan (Startsidan)
- Boka (Garage och gästparkering)
- Kontakt (Tvättstuga)
- Nyheter (Felanmälan)
- Aktuellt (Vart vända sig?)

Under året har två nya sidor lagts till på webbplatsen, en sida med samlad information om gårdsprojektet under rubriken Aktuellt, och en sida ”Säkerhet” som handlar om vårt skalskydd och hur vi kan hjälpas åt att förhindra att obehöriga tar sig in i fastigheten.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har en tradition att varje år hålla en middag i föreningslokalen för de under året nytillkomna medlemmarna. Eftersom föreningslokalen inte varit tillgänglig fick middagen skjutas fram till början av 2019. Vi har inte heller kunnat bjuda in till några föreningspubar.

Gemensamma lokaler och aktiviteter

Gruppen för Gemensamhetslokaler ansvarar för föreningslokalen, gästlägenheten, bastun och tvättstugan. Gruppen för Hyreslokaler ansvarar för butikslokalerna.

Föreningslokalen har inte varit möjlig att nyttja under året på grund av det utdragna arbetet med innergården. Lokalen har använts för transport av material in- och ut ur fastigheten samt uppehållsplats för Bygg och Miljö. Den planerade upprustningen har därmed blivit framskjuten men beräknas vara avslutad våren 2019.

Gästlägenheten har varit flitigt bokad (332 dagar under 2018) och bastun används frekvent.

Tvättstugan kommer målas och fräschas upp i början av 2019. I tvättstugan finns en uppbyggd bok- och dvd-samling, som kan lånas av de boende fritt.

Fastighetens drift och underhåll

Styrelsens fastighetsgrupp ansvarar för fastighetens (ej gårdens) drift, skötsel och underhåll. Det handlar bland annat om städning, återvinning/sopor, skalskydd, garaget, ventilation, målning, el och VVS. Det praktiska arbetet utförs av HSB eller annan entreprenör. Fastighetsgruppen bedömer också boendes planer på att bygga om i lägenheten och ansvarar för överlåtelsesyn vid ägarbyten.

Nedan följer ett axplock av de åtgärder som föreningen genomfört under året

Skalskydd

Skalskyddet har förbättrats genom flera åtgärder tidigare år. Skyltar och dekaler har nu satts upp i garagedfarten och på entrédörrarna för att påminna oss boende om att inte släppa in obehöriga. Under året har två eller tre intrång skett via garaget och förmodligen genom entrén Folkungagatan 56. Ett återkommande problem är att hantverkare ställer upp entrédörrarna då de levererar material.

Brandsäkerhet

En brandinspektion har gjorts under året och kommer att följas upp. Bland annat finns det ofta skrymmande och lättantändliga föremålet i trapphallarna i ändarna av loftgångarna på Östgötagatan 26.

Målning

Under året har ett ramavtal diskuterats med Sicarat AB för att få snabbare och bättre planering av målningsarbeten, bland annat bättringsmålningar vid skadegörelse.

Hissar

Vi har i flera år haft återkommande problem med hisstopp, framför allt på Kocksgatan 11. Efter kontakt med ManKan Hiss AB ska nu service och underhåll förbättras.



Ventilationskontroll

I slutet av året gjordes kontroll av lägenheternas ventilation (OVK) som kommer följas upp med åtgärder under 2019 i de lägenheter som haft brister.

Arbeten med butikernas ventilation (OVK) pågår.

Garaget

Diskussioner har fortsatt med ICA/Systembolaget om ombyggnad i garagedriften och yttre porten. Styrelsen kommer driva på för att minska föreningens problem med öppen port, påkörningar, värmeläckage och risk för intrång i garaget.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Framtida underhållsarbeten och utveckling

Styrelsens ambition är att låta årsavgifterna styras av självkostnadsprincipen, vilket innebär att löpande kostnader inklusive avskrivningar motsvarar löpande intäkter. Det förväntade framtida stambytet behöver till stor del finansieras med nya lån. Styrelsen avser att amortera på befintliga lån i nivå med avskrivningarna under tiden fram till dess det förväntade stambytet kommer att ske. Detta för att undvika kraftiga avgiftshöjningar efter stambytet.

Styrelsen fortsätter att arbeta efter uppgjord underhållsplan.

År 2019

Större underhållsåtgärder som är inplanerade för år 2019:

- Målning av tvättstugan och förbättringsmålningar
- Slutföra gårdsarbetena genom återuppbyggnad av uterum och uteplatser
- Utbyte av avloppsstammar i källare och garage
- Upprustning av föreningslokalen

Åren 2020–2023

För åren 2020–2023 är bland annat följande åtgärder inplanerade:

- Laga skador i betong på loftgångar
- Spolning av avloppsstammar vart 4–6 år

I underhållsplan finns för år 2024: Stambyte

Styrelsen lät under början av 2012 göra en utredning av möjliga renoveringsalternativ och ett informationsmöte hölls för medlemmarna i mars 2012.

Utredningen visade bland annat att

- Traditionellt stambyte är att föredra när det gäller att få ett hållbart slutresultat.
- Att renovera hela stammar (det vill säga att inte renovera delar av stammar) är en fördel för slutresultat och garantiansvar.

- Förutom utslitna avloppsstammar så kan även bristande tätskikt i våtrum vara en orsak till vattenskador i fastigheten. Ändrade vanor när det gäller duschning och bad har gjort att ursprungligt tätskikt inte klarar dagens frekventa duschning.
- Begreppet "Relining" omfattar olika tekniker för att med plast inne i avloppsrör förlänga livslängden på befintliga avloppsstammar. Livslängden på en genomförd relining är betydligt kortare än byte av stammar.

Utifrån då känd information tog styrelsen 2012 ett inriktningsbeslut att planera för en total stamreovering. Denna reovering planeras att innefatta även väggar och golv i badrum. Det är stämman och styrelsen vid tidpunkten för stambytet som avgör hur stor del av kostnaderna för ytskikten i badrum som skall bekostas av den enskilde. Den som nu står i begrepp att genomföra en ombyggnad av sitt badrum bör betänka vad stambytet innebär.

Styrelsen träffade under 2015 avtal med Avloppsteknik AB om en statusuppdatering och löpande underhåll av stammarna.

Då reoveringen av gården drogs igång 2017 var det känt att liggande stammar i källare, garage och butiker var dåliga och behöver bytas ut helt eller delvis. I slutet av 2018 påbörjades en planering av det arbetet men för att säkert kunna bedöma omfattning och teknik beslutade styrelsen att inspektion med filmning även skulle göras av de stående stammarna från lägenheterna.

Resultatet av den inspektionen kommer vara klar i början av 2019. Därefter kan styrelsen bedöma hur de liggande stammarna ska åtgärdas. Samtidigt kan vi då bedöma om det finns behov av att tidigarelägga det planerade stambytet för hela fastigheten som i underhållsplanen nu är angivet till 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 230 (228). Under året har 9 (12) lägenheter helt eller delvis överlåtits.

Flerårsöversikt

Nedan redovisas några nyckeltal som brukar efterfrågas av medlemmar, mäklare och långivare.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (kkr)	17 248	17 275	16 640	16 710	16 344
Resultat efter finansiella poster (kkr)	4 095	3 036	933	3 394	1 441
Soliditet	56,6%	55,5%	54,4%	51,7%	49,4%
Eget kapital kr per kvm boyta	5 551	5 225	4 982	4 908	4 637
Genomsnittlig årsavgift kr per kvm	286	286	286	286	286
Genomsnittlig lokalhyra kr per kvm	2 529	2 491	2 452	2 415	2 408
Kapitalkostnader kr per kvm boyta	51	58	75	117	140
Fastighetslån kr per kvm boyta	3 500	3 745	3 757	4 015	4 261
Fastighetslånen del av tax.värdet	10,4%	11,2%	11,2%	13,4%	14,2%

Avgiften har varit oförändrad sedan 1 januari 2011 och styrelsen planerar inga höjningar under de närmaste åren om inget oförutsett inträffar.

Styrelsens beräkningar visar att föreningen är en så kallad privatbostadsföretag (en äkta förening). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från medlemmars årsavgifter och parkeringshyra. Styrelsen fortsätter att aktivt bevaka äkta/oäkta-frågan.

Föreningens tyngsta kostnadsposter är el, fjärrvärme, förvaltning, räntor, fastighetsskatt och underhåll. Dessa kostnader är också de som är svårast att påverka. Andra poster, som t.ex. den övriga driften, innehåller poster där medlemmarna själva kan och har ett ansvar för att ständigt minimera förbrukningen/kostnaderna.

Kostnadsslag	Förändring i % jmf 2017	kKr 2018	kKr 2017	kKr 2016	kKr 2015
Sophämtning inkl. grovsopor	+2%	264	260	260	260
Vatten	+ 7%	282	264	240	224
Fastighetsskatt	0	1323	1 323	1 323	1 195
Fjärrvärme	+ 6%	1 654	1 558	1 383	1 135
Fjärrkyla	- 21%	382	495	570	564
El	+ 23%	1 406	1 145	1 024	928
Förvaltning och skötsel	- 18%	1 423	1 748	1 569	1 489
Löpande underhåll	- 29 %	1 157	1 624	1 573	1 124
Underhåll enligt plan	- 85 %	153	1 060	2 822	291
Övrig drift och förvaltning	- 29 %	696	984	928	1 000

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 601 104	39 054 278	5 982 964	11 846 515	3 035 956
Reservering fond för yttre underhåll			284 000	-284 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 059 929	1 059 929	
Balanseras i ny räkning				3 035 956	-3 035 956
Årets resultat					4 095 556
Belopp vid årets slut	5 601 104	39 054 278	5 207 035	15 658 400	4 095 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	16 658 400
Årets resultat	4 095 556
Totalt	19 753 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	284 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-152 930
Balanseras i ny räkning	19 622 886
Totalt	19 753 956

Till yttre reparationsfonden avsätts årligen motsvarande underhållsplanen på 20 års sikt. Då föreningen följer K3¹ anser styrelsen att underhåll som uppgår till mer än 10 % av nettoomsättningen är investeringar och ska ej fonderas i fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll uppgår efter ovan förslag till reservering och ianspråktagande till 5 338 105 kr.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

¹ Bokföringsnämnden rekommendation för uppställning av årsredovisning.


Bostadsrättsföreningen Vägaren

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 248 678	17 274 707
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 739 998	-10 132 582
Övriga externa kostnader	Not 3	-670 102	-290 522
Planerat underhåll		0	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-444 800	-425 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 671 286	-2 671 286
Summa rörelsekostnader		-12 526 185	-13 519 860
Rörelseresultat		4 722 492	3 754 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 305	7 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-640 241	-726 801
Summa finansiella poster		-626 936	-718 890
Årets resultat		4 095 556	3 035 956


Bostadsrättsföreningen Vägaren
Balansräkning
2018-12-31
2017-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7

102 268 789

104 940 075

Pågående nyanläggningar markytor och stambyte

11 699 158

3 403 065

113 967 947
108 343 140

Summa anläggningstillgångar

113 967 947
108 343 140
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

17 677

52 923

Övriga fordringar

Not 8

7 154 959

4 487 876

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

800 972

696 304

7 973 609
5 237 103

Kortfristiga placeringar

Not 10

1 000 000

4 500 000

Kassa och bank

Not 11

60 678

62 849

Summa omsättningstillgångar

9 034 287
9 799 952
Summa tillgångar
123 002 233
118 143 092

k


Bostadsrättsföreningen Vägaren

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 655 382	44 655 382
Yttre underhållsfond	5 207 035	5 982 964
	<u>49 862 417</u>	<u>50 638 346</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 658 400	11 846 515
Årets resultat	4 095 556	3 035 956
	<u>19 753 956</u>	<u>14 882 471</u>
Summa eget kapital	<u>69 616 373</u>	<u>65 520 817</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>40 900 000</u>	<u>43 809 764</u>
	40 900 000	43 809 764
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	3 000 000	3 156 620
Skatteskulder	1 342 669	899 088
Övriga skulder	40 889	172 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	637 729	648 587
	Not 16	
	<u>7 464 573</u>	<u>3 935 818</u>
	12 485 860	8 812 511
Summa skulder	53 385 860	52 622 275
Summa eget kapital och skulder	<u>123 002 233</u>	<u>118 143 092</u>


Bostadsrättsföreningen Vägaren

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 095 556	3 035 956
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 671 286	2 671 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 766 842	5 707 242
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-161 335	783 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 829 969	183 653
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 435 476	6 674 216
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 296 092	-3 403 065
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 296 092	-3 403 065
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 066 384	-156 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 066 384	-156 620
Årets kassaflöde	-927 000	3 114 531
Likvida medel vid årets början	9 035 484	5 920 953
Likvida medel vid årets slut	8 108 483	9 035 484

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Vägaren

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden, se tabell nedan:

Komponent	År
Ombyggnationer	10-20
Stomme	120
Stammar	60
El	50
Fasad	60
Fönster	50
Yttertak	50
Ventilation	25
Hiss	25
Fläktar	15

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

"En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Vägaren

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 590 788	3 590 748
Hyrer lokal	9 869 935	9 720 153
Hyrer garage	1 282 379	1 277 640
Gemensamhetslokal	1 600	10 000
Gästlägenhet	76 100	51 900
El, enhetsmätning	591 051	632 961
Fjärrkyla lokaler	668 514	778 571
Fastighetsskatt lokaler	1 125 466	1 125 216
Övriga intäkter	171 206	225 278
Bruttoomsättning	<u>17 377 039</u>	<u>17 412 467</u>
Hysesbortfall garage	-128 361	-137 760
	17 248 678	17 274 707
Not 2	Drift och underhåll	
Planerat underhåll	152 930	1 059 929
Fastighetsskötsel och lokalvård	545 194	549 868
Reparationer	1 156 885	1 623 937
El	1 405 981	1 145 492
Uppvärmning	1 653 695	1 558 168
Vatten	282 215	264 170
Sophämtning	263 822	260 589
Fastighetsförsäkring	230 038	171 942
Kabel-TV	221 747	223 018
Bredband	202 188	227 923
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 342 510	1 323 024
Förvaltningsarvoden	877 908	1 198 505
Fjärrkyla	382 435	494 658
Övriga driftkostnader	22 451	31 361
	8 739 998	10 132 582
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 480	17 164
Administrationskostnader	153 308	108 854
Extern revision	80 000	79 131
Konsultkostnader och juridiska arvoden	383 184	76 244
Medlemsavgifter	9 130	9 130
	670 102	290 522
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	318 500	313 500
Övriga arvoden	27 000	27 000
Sociala avgifter	99 300	84 971
	444 800	425 471
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 569	2 032
Ränteintäkter HSB placeringskonto	26	1 258
Ränteintäkter skattekonto	0	37
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 437	4 313
Övriga ränteintäkter	273	271
	13 305	7 911
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	635 310	721 463
Övriga räntekostnader	4 931	5 338
	640 241	726 801


Bostadsrättsföreningen Vägaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	119 338 551	119 338 551
Anskaffningsvärde mark	15 708 950	15 708 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 047 501	135 047 501
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-30 107 426	-27 436 140
Årets avskrivningar	-2 671 286	-2 671 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 778 712	-30 107 426
Utgående bokfört värde	102 268 789	104 940 075
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	181 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	43 000 000	43 000 000
Summa taxeringsvärde	421 000 000	421 000 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	104 634	15 241
Avräkningskonto HSB Stockholm	7 021 649	4 446 505
Placeringskonto HSB Stockholm	26 156	26 130
Övriga fordringar	2 520	0
	7 154 959	4 487 876
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Återbetalning förskott	315 625	0
Kabel-TV	55 445	55 433
Bredband	50 400	50 400
Fastighetsförsäkring	71 975	194 072
Övriga förutbetalda kostnader	15 264	15 072
Serviceavtal	19 271	53 181
Upplupna intäkter	272 992	328 146
	800 972	696 304
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
	1 000 000	4 500 000
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	60 678	62 868
Nordea	0	-19
	60 678	62 849


Bostadsrättsföreningen Vägaren
Noter **2018-12-31** **2017-12-31**
Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 601 104	39 054 278	5 982 964	11 846 515	3 035 956
Resultatdisposition			-775 929	3 811 885	-3 035 956
Årets resultat					4 095 556
Belopp vid årets slut	5 601 104	39 054 278	5 207 035	15 658 400	4 095 556

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	123341	0,39%	2019-09-23	4 000 000	0
Stadshypotek	124667	0,39%	2019-09-30	3 750 000	0
Stadshypotek	127586	1,09%	2022-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek	15861	1,28%	2022-04-30	5 900 000	0
Stadshypotek	887059	1,23%	2020-09-30	6 250 000	0
Stadshypotek	94576	0,89%	2021-04-30	10 500 000	3 000 000
Stadshypotek	974545	1,17%	2021-09-30	3 500 000	0
				43 900 000	3 000 000

 Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 900 000

 Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 900 000
Ställda säkerheter

 Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 87 154 000 81 800 000
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

 Kortfristig del av långfristig skuld 3 000 000 3 156 620
Not 15 Övriga skulder

Depositioner	0	80 066
Momsskuld	623 279	561 195
Källskatt	14 450	6 050
Övriga kortfristiga skulder	0	1 276
	637 729	648 587

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	76 745	109 935
Förutbetalda hyror och avgifter	2 812 246	2 908 174
Arvoden styrelse och valberedning	59 349	97 149
Juristarvode	342 278	0
Sociala avgifter	18 000	25 000
Reparationer och underhåll	108 113	244 106
Revisionsarvode	65 537	75 000
Fjärrvärme	249 047	109 328
Fjärrkyla	30 568	45 638
El	149 655	115 857
Sophämtning	11 796	9 999
Förvaltning	78 347	168 628
Pågående nyanläggningar markytor och stambyte	3 449 185	0
Övriga upplupna kostnader	13 707	27 004
	7 464 573	3 935 818

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Bostadsrättsföreningen Vägaren

Noter

2018-12-31 2017-12-31


Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Hänvisar till förvaltningsberättelsen med rubriken: "Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret"

Stockholm, den 11/4 -19


Anne-Charlotte Eriksson


Christer Sandström


Erik Jahn



Gabriella Larses


Jonny Olsson


Kjell Johnson


Ylva Skänér

Vår revisionsberättelse har 15 april 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning
BDO Mälardalen AB


Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Vägaren
Org.nr 702002-5701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vägaren för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vägaren för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2019

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

