

Brf Gamla Vägen i Solna
Org nr 769605-0181

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Swante Mellström	Ordförande	2014
Ingela Månson	Sekreterare	2014
Eva Winroth	Ledamot	2014
Thomas Eriksson	Ledamot	2013
Maria Sjöberg	Ledamot	2013
Maria Garcia	Ledamot	2013
Peter Stenbrink	Suppleant	2013
Arvid Kjellander	Suppleant	2013
Sharon Major	Suppleant	2013

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma utsågs Lucas Persson (sammanställande), Ann Storkitt och Alfred Nyeko.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 76 000 kr i arvode till styrelsen.

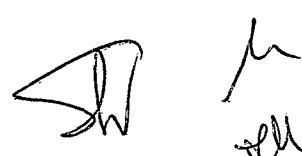
Förvaltning

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 OKIN Facility AB om fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal med Dunderrent om lokalvård.



Fastigheten

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, 111 garagebilplatser och 39 parkeringsplatser.

Total boyta 6 136 m², lokalyta 536 m².

2 lägenheter, lokaler samt förråd uthyres.

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet var under året försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Flerårsjämförelse

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt, kr		487	487	513
Låneskuld per totala kvm	kr	3 106	3 125	3 281
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	80	71	69

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dagvattenbrunnarna på parkeringsdäcket bytts ut. De gamla förorsakade läckage ner till garaget. I samband med detta har muren på parkeringsdäcket rengjorts och impregnerats. I garaget har även rengöring och impregnering skett vilket har förbättrat luften i garaget avsevärt.

Norra Stockholms fastighetsförvaltning har gått i konkurs och den tekniska förvaltningen sköts numera av OKIN Facility AB.

Även leverantören av undercentralen gick i konkurs innan den var helt färdig. OKIN har färdigställt och trimmat in den så att den fungerar bra.

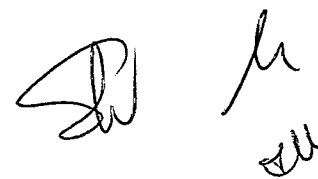
OVK-besiktningen är tyvärr inte klar än, men kommer att bli det under våren. Man kan konstatera att det varit flera företag inblandade och de har inte haft samma synpunkter vad som är OK och inte.

Vidare har trapphusmålningen slutförts med målning av ledstänger och soprumsdörrar. Nödbelysning i trapphusen har installerats. Några fasadsprickor har reparerats och grunden vid entréerna har höjts så att det är lättare att komma in med t ex rullstol och rullator.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Vi kommer att fortsätta förbättra tätningen av garaget till våren. Förmodligen kommer vi att behöva täta både från parkeringsdäcket och utifrån.



Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-401 661
Årets resultat	-367 752
	<hr/>
	-769 413

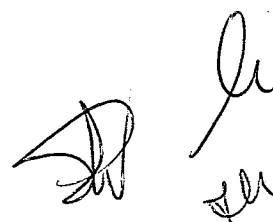
Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	269 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-860 571
I ny räkning balanseras	-177 842
	<hr/>
	-769 413

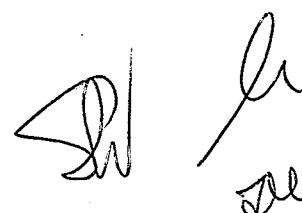
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-367 752
Dispositioner	591 571
Årets resultat efter dispositioner	223 819

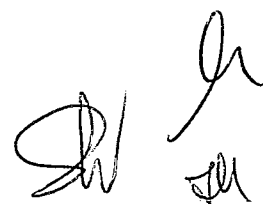
Medel för yttre underhåll efter disposition 716 232






Resultaträkning	Not	2012	2011
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 921 412	3 991 075
Summa intäkter		3 921 412	3 991 075
Föreningens kostnader			
Drift	3	-2 162 763	-2 225 523
Arvoden, personalkostnader	4	-90 689	-94 237
Periodiskt underhåll		-860 571	-1 307 689
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-129 910	-125 122
Avskrivningar byggnad	5	-125 988	-122 676
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-172 666	-165 726
Avskrivningar inventarier	7	-38 272	-38 272
Summa kostnader		-3 580 859	-4 079 245
Rörelseresultat		340 553	-88 170
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	41 834	53 546
Finansiella kostnader		-750 139	-806 066
Summa finansiella poster		-708 305	-752 520
Resultat efter finansiella poster		-367 752	-840 690
ÅRETS FÖRLUST		<u>-367 752</u>	<u>-840 690</u>

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	74 049 333	74 175 321
Fastighetsförbättringar	6	231 552	334 821
Inventarier, verktyg och installationer	7	152 656	190 928
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>74 433 541</u>	<u>74 701 070</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		10 100	10 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 443 641</u>	<u>74 711 170</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF Klientmedel i Handelsbanken		2 137 832	2 656 905
Avgifts- och hyresfordringar		2 488	1 712
Övriga kortfristiga fordringar	9	43 514	1 772
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	103 973	105 230
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 287 807</u>	<u>2 765 619</u>
Kassa och bank		89	0
Summa omsättningstillgångar		<u>2 287 896</u>	<u>2 765 619</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 731 537</u>	<u>77 476 789</u>



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		47 595 647	47 595 647
Upplåtelseavgifter		7 046 312	7 046 312
Fond för yttre underhåll		1 307 803	717 803
Summa bundet eget kapital		<u>55 949 762</u>	<u>55 359 762</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-401 661	1 029 029
Årets förlust		-367 752	-840 690
Summa fritt eget kapital		<u>-769 413</u>	<u>188 339</u>
Summa eget kapital		<u>55 180 349</u>	<u>55 548 101</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 521 043	20 748 543
Summa långfristiga skulder		<u>20 521 043</u>	<u>20 748 543</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	205 000	100 000
Ränteskulder		58 899	115 806
Leverantörsskulder		194 538	476 705
Skatteskulder		4 796	8
Övriga kortfristiga skulder	13	100	28 957
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	566 812	458 669
Summa kortfristiga skulder		<u>1 030 145</u>	<u>1 180 145</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 731 537</u>	<u>77 476 789</u>
Ställda säkerheter	15	76 691 000	76 691 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

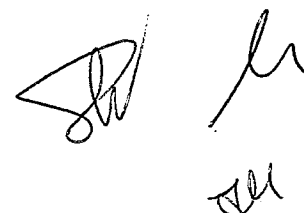
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Anläggning byggnad avskrivs enligt 100-årig annuitetsplan. Fastighetsförbättringarna avskrivs på 10 år. Inventarier avskrivs på 10 år respektive 5 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	2 904 756	2 942 970
Hyror lokaler	119 898	117 024
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	684 960	688 960
Hyror bostäder	191 430	171 333
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
Övriga intäkter	16 768	8 868
Återförda reserveringar	0	58 320
Summa nettoomsättning	<u>3 921 412</u>	<u>3 991 075</u>



Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	462 983	384 867
Reparationer, löpande underhåll	231 713	288 139
Elavgifter	357 856	342 930
Uppvärmning	532 515	473 542
Vatten och avlopp	128 085	111 586
Renhållning	67 672	154 122
Försäkringar	55 202	57 233
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	42 600
Kabel-TV/Internet*	152 292	101 549
Övriga fastighetskostnader	16 735	26 717
Övriga driftskostnader	14 988	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	88 365	86 855
Övriga förvaltningskostnader*	45 457	147 134
Revisionsarvode	8 900	8 250
Summa driftskostnader	<u>2 162 763</u>	<u>2 225 524</u>

* Kostnaden för internet har flyttats från Övriga förvaltningskostnader till Kabel-TV/Internet.

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvode styrelse	75 177	75 217
Sociala kostnader	15 512	19 020
Summa arvoden, personalkostnader	<u>90 689</u>	<u>94 237</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 190 970	55 190 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 190 970	55 190 970
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 222 179	-1 099 503
Årets avskrivningar	-125 988	-122 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 348 167	-1 222 179
Utgående planenligt värde	<u>53 842 803</u>	<u>53 968 791</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 206 530	20 206 530
Utgående planenligt värde	20 206 530	20 206 530
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>74 049 333</u>	<u>74 175 321</u>

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 345 000	58 345 000
Taxeringsvärde mark	31 272 000	31 272 000
	<hr/>	<hr/>
	89 617 000	89 617 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	2 617 000	2 617 000
	<hr/>	<hr/>
	89 617 000	89 617 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 657 250	1 657 250
Årets anskaffningar	69 397	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 726 647	1 657 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 322 429	-1 156 703
Årets avskrivningar	-172 666	-165 726
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 495 095	-1 322 429
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>231 552</u>	<u>334 821</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	266 460	186 295
Årets anskaffningar	0	80 165
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 460	266 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 532	-37 260
Årets avskrivningar	-38 272	-38 272
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 804	-75 532
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>152 656</u>	<u>190 928</u>



Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	41 653	52 016
Övriga ränteintäkter	181	1 530
Summa finansiella intäkter	<u>41 834</u>	<u>53 546</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skattekontot	1 824	1 772
Momsfordran	41 690	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>43 514</u>	<u>1 772</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	41 653	52 016
Förutbetalad försäkringspremie	9 266	8 833
Övriga interimfordringar	53 054	44 381
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>103 973</u>	<u>105 230</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	47 595 647	7 046 312	717 803	1 029 029	-840 690
Reservering till yttre fond			590 000	-590 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-840 690	840 690
Årets resultat					<u>-367 752</u>
Belopp vid årets utgång	<u>47 595 647</u>	<u>7 046 312</u>	<u>1 307 803</u>	<u>-401 661</u>	<u>-367 752</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
NHYP	3,15	2014-06-17	4 477 500
NHYP	3,70	2015-05-20	1 850 000
NHYP	3,05	rörlig	1 958 543
NHYP	3,85	2013-12-18	2 500 000
NHYP	2,75	2014-11-18	4 000 000
NHYP	3,062	rörlig	5 940 000
Summa:			20 726 043
Avgår kortfristig del			-205 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 521 043
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			19 701 043

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skulder till MBF	100	50
Moms	0	28 907
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>100</u>	<u>28 957</u>

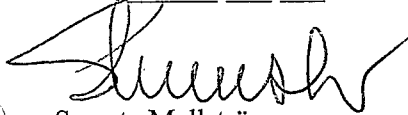
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	313 381	334 257
Upplupna driftskostnader	121 329	100 597
Upplupna revisionsarvoden	8 900	8 250
Upplupna sociala avgifter	1 155	0
Övriga interimsskulder	122 047	15 565
Summa	<u>566 812</u>	<u>458 669</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	76 691 000	76 691 000
Varav i eget förvar	0	0

Solna 2013-04-13



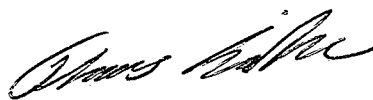
Swante Mellström
Ordförande



Ingela Månson
Sekreterare



Eva Winroth
Ledamot



Thomas Eriksson
Ledamot



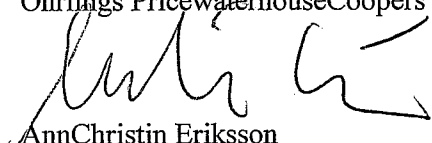
Maria Garcia
Ledamot



Arvid Kjellander
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-07-16.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Vägen i Solna, org. nr 769605-0181

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Vägen i Solna för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gamla Vägen i Solna för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

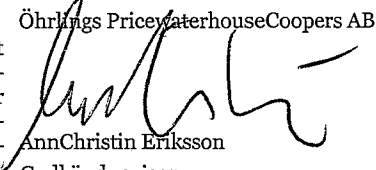
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 16 april 2013

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Godkänd revisor