

Brf Gamla Vägen i Solna
Org nr 769605-0181

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 2013-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Swante Mellström	Ordförande	2014	
Ingela Månson	Sekreterare	2014	
Arvid Kjellander	Ledamot	2015	Flyttat
Eva Winroth	Ledamot	2014	
Thomas Eriksson	Ledamot	2015	
Maria Garcia	Ledamot	2015	
Magdalena Svensson	Suppleant	2014	
Kjell Billström	Suppleant	2014	
Ebba Baldvinsdottir	Suppleant	2014	

Styrelsen har under året hållit 10 st 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 (sammankallande), Ann Storkitt och Alfred Nyeko.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 76 000 kr i arvode till styrelsen. Bokförd kostnad år 2013 är 73 931 kr.

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 SEFAB Gruppen Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel. Föreningen har avtal med Dunderrent om lokalvård.

MB
SW
M

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 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet var under året försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt, kr		487	487	487
Låneskuld per totala kvm	kr	3 076	3 106	3 125
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	71	80	71

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår tekniska förvaltare OKIN Facility AB lade ner verksamheten i Sverige och SEFAB Gruppen AB har tagit över bolaget. En klar förbättring.

Under året har vi fortsatt med att täta parkeringsdäcket så att det inte ska läcka in i garaget. Arbetet fortsätter 2014.

Tillsammans med andra föreningar inom Åbergssons samfällighet har vi begärt in offerter för rengöring av balkonger och loftgångar, men inget företag har lämnat offert. Varje förening kommer att försöka själva. Det verkar som om arbetet var för stort med flera föreningar.

Avtalet med vår leverantör av TV, Ownit har förnyats och förbättrats då Ownit numera anlitar Canal Digital som underleverantör.

Vi har under december anslutit oss till energikollen hos Vattenfall för att se om det går att sänka elförbrukningen.

Vidare har vi genomfört högtrycksspolning av stammarna.

När det gäller OVK-besiktningen så är den i princip godkänd så när som på en kanalisation som berör uthyrningsdelen för fem lägenheter. Trots rensning av kanalen är flödena för låga. Vi har två företag som arbetar på förslag till lösning.

På en tråkig grusplan har vi anlagt ett tiotal odlingslotter som medlemmarna kan hyra. Populärt och trevligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgiften med 5 % fr o m 1 januari 2014. Från 1 mars kommer vi att byta internetleverantör och samtidigt öka hastigheten till 1.000 mbit.

M6 

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-177 842
Årets resultat	457 401
	<u>279 559</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	500 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-218 333
I ny räkning balanseras	<u>-2 108</u>
	<u>279 559</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	457 401
Dispositioner	-281 667
Årets resultat efter dispositioner	175 734

Medel för yttre underhåll efter disposition 997 899

HG MSW

Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 944 771	3 921 412
Summa intäkter		3 944 771	3 921 412
Föreningens kostnader			
Drift	3	-2 092 458	-2 162 763
Arvoden, personalkostnader	4	-96 835	-90 689
Periodiskt underhåll		-218 333	-860 571
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-142 290	-129 910
Avskrivningar byggnad	5	-129 390	-125 988
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-172 661	-172 666
Avskrivningar inventarier	7	-43 855	-38 272
Summa kostnader		-2 895 822	-3 580 859
Rörelseresultat		1 048 949	340 553
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	44 333	41 834
Finansiella kostnader		-635 881	-750 139
Summa finansiella poster		-591 548	-708 305
Resultat efter finansiella poster		457 401	-367 752
ÅRETS RESULTAT		457 401	-367 752

AG
SW

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 919 943	74 049 333
Fastighetsförbättringar	6	58 891	231 552
Inventarier, verktyg och installationer	7	136 717	152 656
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>74 115 551</u>	<u>74 433 541</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		10 100	10 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 125 651</u>	<u>74 443 641</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF Klientmedel i Handelsbanken		2 805 542	2 137 832
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 488
Övriga kortfristiga fordringar	9	34 245	43 514
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	25 881	103 973
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 865 668</u>	<u>2 287 807</u>
Kassa och bank		89	89
Summa omsättningstillgångar		<u>2 865 757</u>	<u>2 287 896</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 991 408</u>	<u>76 731 537</u>

MG
SW

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	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		716 232	1 307 803
Summa bundet eget kapital		<u>55 358 191</u>	<u>55 949 762</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-177 842	-401 661
Årets resultat		457 401	-367 752
Summa fritt eget kapital		<u>279 559</u>	<u>-769 413</u>
Summa eget kapital		<u>55 637 750</u>	<u>55 180 349</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 316 043	20 521 043
Summa långfristiga skulder		<u>20 316 043</u>	<u>20 521 043</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	205 000	205 000
Ränteskulder		89 935	58 899
Leverantörsskulder		118 596	194 538
Skatteskulder		17 176	4 796
Övriga kortfristiga skulder	13	29 569	100
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	577 339	566 812
Summa kortfristiga skulder		<u>1 037 615</u>	<u>1 030 145</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 991 408</u>	<u>76 731 537</u>
Ställda säkerheter	15	76 691 000	76 691 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MG
SW

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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	2 904 756	2 904 756
Hyror lokaler	120 210	119 898
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	685 760	684 960
Hyror bostäder	196 384	191 430
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
Övriga intäkter	34 061	16 768
Summa nettoomsättning	<u>3 944 771</u>	<u>3 921 412</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	404 209	462 983
Reparationer, löpande underhåll	267 546	231 713
Elavgifter	380 937	357 856
Uppvärmning	471 101	532 515
Vatten och avlopp	120 800	128 085
Renhållning	52 507	67 672
Försäkringar	57 154	55 202
Avgift till gemensamhetsanläggning	21 300	0
Kabel-TV/Internet	161 637	152 292
Övriga fastighetskostnader	21 975	16 735
Övriga driftskostnader	0	14 988
Ekonomisk och administrativ förvaltning	91 164	88 365
Övriga förvaltningskostnader*	32 929	45 457
Revisionsarvode	9 200	8 900
Summa driftskostnader	<u>2 092 459</u>	<u>2 162 763</u>

HB
h SH

Brf Gamla Vägen i Solna
769605-0181

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	73 931	75 177
Arvode övrigt	7 227	0
Sociala kostnader	15 677	15 512
Summa arvoden, personalkostnader	<u>96 835</u>	<u>90 689</u>

Övrigt arvode avser ersättning till medlemmar som deltagit i föreningens städdagar.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 190 970	55 190 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 190 970	55 190 970
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 348 167	-1 222 179
Årets avskrivningar	-129 390	-125 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 477 557	-1 348 167
Utgående planenligt värde	<u>53 713 413</u>	<u>53 842 803</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>73 919 943</u>	<u>74 049 333</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 889 000	58 345 000
Taxeringsvärde mark	43 144 000	31 272 000
	<u>108 033 000</u>	<u>89 617 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	103 000 000	87 000 000
Lokaler	5 033 000	2 617 000
	<u>108 033 000</u>	<u>89 617 000</u>

MG
M. S. P.

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 726 647	1 657 250
Årets anskaffningar	0	69 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 726 647	1 726 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 495 095	-1 322 429
Årets avskrivningar	-172 661	-172 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 667 756	-1 495 095
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>58 891</u>	<u>231 552</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	266 460	266 460
Årets anskaffningar	27 916	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 376	266 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-113 804	-75 532
Årets avskrivningar	-43 855	-38 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 659	-113 804
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>136 717</u>	<u>152 656</u>

M6
L. SW

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	44 204	41 653
Övriga ränteintäkter	129	181
Summa finansiella intäkter	<u>44 333</u>	<u>41 834</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	29 860	1 824
Momsfordran	0	41 690
Övriga fordringar	4 385	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>34 245</u>	<u>43 514</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	41 653
Förutbetalda försäkringspremie	9 578	9 266
Övriga interimfordringar	16 303	53 054
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>25 881</u>	<u>103 973</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	1 307 803	-401 661	-367 752
Reservering till yttre fond			269 000	-269 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-860 571	860 571	
Balansering av föregående års resultat				-367 752	367 752
Årets resultat					<u>457 401</u>
Belopp vid årets utgång	<u>47 595 647</u>	<u>7 046 312</u>	<u>716 232</u>	<u>-177 842</u>	<u>457 401</u>

MG SW

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>
Nordea Hypotek	3,15	2014-06-17	4 432 500
Nordea Hypotek	3,70	2015-05-20	1 810 000
Nordea Hypotek	2,75	rörlig	1 958 543
Nordea Hypotek	2,65	2016-11-16	2 500 000
Nordea Hypotek	2,75	2014-11-18	4 000 000
Nordea Hypotek	2,75	rörlig	5 820 000
Summa:			20 521 043
Avgår kortfristig del			-205 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 316 043
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			19 496 043

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skulder till MBF	100	100
Moms	27 900	0
Övriga kortfristiga skulder	1 569	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>29 569</u>	<u>100</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

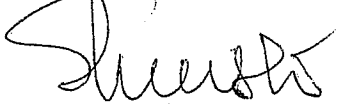
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	316 059	313 381
Upplupna driftskostnader	97 803	121 329
Upplupna revisionsarvoden	9 200	8 900
Upplupna sociala avgifter	0	1 155
Övriga interimsskulder	154 277	122 047
Summa	<u>577 339</u>	<u>566 812</u>

MB SW

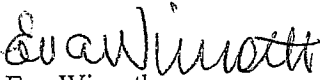
Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	76 691 000	76 691 000
Varav i eget förvar	47 672 784	0

Solna 2014-04-18



Swante Mellström
Ordförande



Eva Winroth



Maria Garcia

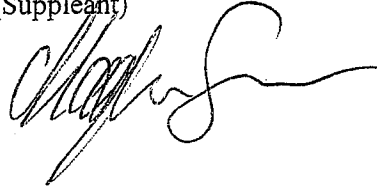


Ingela Månson



Thomas Eriksson

Magdalena Svensson
(Suppleant)



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-23.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad 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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 2013.

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 revisionsmed 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.

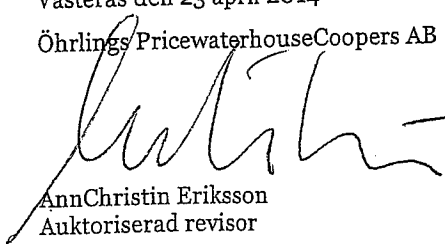
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 23 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor