

Brf Gamla Vägen i Solna  
Org nr 769605-0181

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 2011-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Swante Mellström	Ordförande	2012
Ingela Månson	Sekreterare	2012
Eva Winroth	Kassör	2012
Thomas Eriksson	Ledamot	2013
Maria Sjöberg	Ledamot	2013
Maria Garcia	Ledamot	2013
Peter Stenbrink	Suppleant	2012
Mikael Öqvist	Suppleant	2012
Sharon Major	Suppleant	2012

Styrelsen har under året hållit 11 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 Ann Storkitt (sammankallande), Alfred Nyeko och Lucas Persson.

#### 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 Norra Stockholms Fastighetsförvaltning AB om fastighetskötsel. 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 m<sup>2</sup>, lokalyta 536 m<sup>2</sup>.

2 lägenheter, lokaler samt förråd uthyres.

Under räkenskapsåret har 3 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet var under året försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm. From mars 2011 är fastigheten försäkrad i Brandkontoret.

### Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	494	513	513
Låneskuld per totala kvm	kr	3 205	3 365	3 370
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	73	71	58

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har äntligen trapphusen fått ny färg. Vi har även investerat i utbyte av Undercentralen för fjärrvärmen vilket var behövligt. Som komplettering till passersystemet som installerats tidigare har entrédörrar förstärkts med brytskydd. Från den 1 September har föreningen anslutit sig till Solna stads miljösansning genom att sortera matavfall för sig och vi bidrar därmed till produktion av biogas. Sorteringen är frivillig men uppslutningen har varit stor inom föreningen.

Lekparkerna har efter besiktning renoverats och är numera godkända. OVK-besiktning har genomförts, men den blev tyvärr inte godkänd. Ombesiktning kommer att ske under vintern efter att erforderliga åtgärder har vidtagits.

MS

**Förslag till vinstdisposition**

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 029 029
Årets resultat	-840 690
	<hr/>
	188 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	590 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 307 689
I ny räkning balanseras	906 028
	<hr/>
	188 339

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-840 690
Dispositioner	717 689
Årets resultat efter dispositioner	-123 001

Medel för yttre underhåll efter disposition 114

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 991 075	4 081 731
<b>Summa intäkter</b>		3 991 075	4 081 731
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-2 225 523	-2 257 343
Arvoden, personalkostnader	4	-94 237	-94 897
Periodiskt underhåll		-1 307 689	-112 481
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-125 122	-123 222
Avskrivningar byggnad	5	-122 676	-119 450
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-165 726	-165 726
Avskrivningar inventarier	7	-38 272	-22 239
<b>Summa kostnader</b>		-4 079 245	-2 895 358
<b>Rörelseresultat</b>		-88 170	1 186 373
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	53 546	31 307
Finansiella kostnader		-806 066	-585 449
<b>Summa finansiella poster</b>		-752 520	-554 142
Resultat efter finansiella poster		-840 690	632 231
Aktuell skatt		0	-8 168
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		-840 690	624 063

*JAS*

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	74 175 321	74 297 997
Fastighetsförbättringar	6	334 821	500 547
Inventarier, verktyg och installationer	7	190 928	149 035
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>74 701 070</u>	<u>74 947 579</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		10 100	10 100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>74 711 170</u>	<u>74 957 679</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
MBF Klientmedel i Handelsbanken		2 656 905	3 908 372
Avgifts- och hyresfordringar		1 712	100
Övriga kortfristiga fordringar	9	1 772	242
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	105 230	98 414
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 765 619</u>	<u>4 007 128</u>
<b>Kassa och bank</b>		0	29 532
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 765 619</u>	<u>4 036 660</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>77 476 789</u>	<u>78 994 339</u>

*MS*

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		47 595 647	47 595 647
Upplåtelseavgifter		7 046 312	7 046 312
Fond för yttre underhåll		717 803	130 284
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>55 359 762</u>	<u>54 772 243</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 029 029	992 485
Årets resultat		-840 690	624 063
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>188 339</u>	<u>1 616 548</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>55 548 101</u>	<u>56 388 791</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	20 748 543	20 848 543
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>20 748 543</u>	<u>20 848 543</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	100 000	1 040 000
Ränteskulder		115 806	108 275
Leverantörsskulder		476 705	135 539
Skatteskulder		8	8 170
Övriga kortfristiga skulder	13	28 957	20 406
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	458 669	444 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 180 145</u>	<u>1 757 005</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>77 476 789</u>	<u>78 994 339</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	15	76 691 000	76 691 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	2 942 970	3 057 612
Hyror lokaler	117 090	110 543
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	717 360	685 374
Hyror bostäder	190 602	188 631
Uppvärmningsavgifter	0	662
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
Övriga intäkter	8 868	35 309
Återförda reserveringar	58 320	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 038 810	4 081 731
Hyresförluster vakanser lokaler	-66	0
Hyresförluster vakanser garage	-28 400	0
Övriga hyresförluster	-11 250	0
Övriga hyresnedsättningar	-8 019	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>3 991 075</u>	<u>4 081 731</u>

MS



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	384 867	424 927
Reparationer, löpande underhåll	288 139	230 469
Elavgifter	342 930	388 570
Uppvärmning	473 542	459 880
Vatten och avlopp	111 586	146 391
Renhållning	154 122	144 723
Försäkringar	57 233	75 003
Avgift till gemensamhetsanläggning	42 600	53 250
Kabel-TV	101 549	99 120
Övriga fastighetskostnader	26 717	15 815
Ekonomisk och administrativ förvaltning	86 855	85 608
Övriga förvaltningskostnader	147 134	125 488
Revisionsarvode	8 250	8 100
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>2 225 524</u>	<u>2 257 344</u>

**Not 4 Arvoden, personalkostnader**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arvode styrelse	75 217	75 714
Sociala kostnader	19 020	19 183
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>94 237</u>	<u>94 897</u>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 190 970	55 190 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 190 970	55 190 970
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 099 503	-980 053
Årets avskrivningar	-122 676	-119 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 222 179	-1 099 503
Utgående planenligt värde	<u>53 968 791</u>	<u>54 091 467</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 206 530	20 206 530
Utgående planenligt värde	20 206 530	20 206 530
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>74 175 321</u>	<u>74 297 997</u>

MS

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 345 000	58 345 000
Taxeringsvärde mark	31 272 000	31 272 000
	<u>89 617 000</u>	<u>89 617 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	2 617 000	2 617 000
	<u>89 617 000</u>	<u>89 617 000</u>

**Not 6 Fastighetsförbättringar**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 657 250	1 657 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 657 250	1 657 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 156 703	-990 977
Årets avskrivningar	-165 726	-165 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 322 429	-1 156 703
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>334 821</u>	<u>500 547</u>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	186 295	150 205
Årets anskaffningar	80 165	36 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 460	186 295
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 260	-15 021
Årets avskrivningar	-38 272	-22 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 532	-37 260
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>190 928</u>	<u>149 035</u>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	52 016	30 752
Övriga ränteintäkter	1 530	555
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>53 546</u>	<u>31 307</u>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skattekontot	1 772	242
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>1 772</u>	<u>242</u>

**Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	52 016	30 752
Förutbetalda driftskostnader	8 833	12 130
Övriga interimfordringar	44 381	55 532
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>105 230</u>	<u>98 414</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	130 284	992 485	624 063
Reservering till yttre fond			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-112 481	112 481	
Balansering av föregående års resultat				624 063	-624 063
Årets resultat					<u>-840 690</u>
Belopp vid årets utgång	<u>47 595 647</u>	<u>7 046 312</u>	<u>717 803</u>	<u>1 029 029</u>	<u>-840 690</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
NHYP	3,432	rörlig	1 958 543
NHYP	3,513	rörlig	10 000 000
NHYP	3,70	2015-05-20	1 900 000
NHYP	3,85	2011-01-11	2 500 000
NHYP	4,80	2012-06-18	4 500 000
Summa:			20 848 543
Avgår kortfristig del			-100 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 748 543
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			20 348 543

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skulder till MBF	50	0
Moms	28 907	19 581
Personalens källskatt	0	825
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>28 957</u>	<u>20 406</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

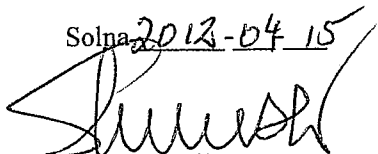
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	334 257	257 778
Upplupna driftskostnader	100 597	124 209
Upplupna revisionsarvoden	8 250	8 100
Upplupna sociala avgifter	0	864
Övriga interimsskulder	15 565	53 664
<b>Summa</b>	<u>458 669</u>	<u>444 615</u>

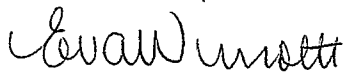
*MS*


**Not 15 Ställda säkerheter**


	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</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

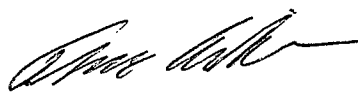
Solna 2012-04-15

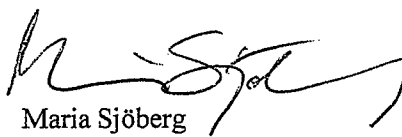
  
Swante Mellström  
Ordförande

  
Eva Winroth  
Kassör

  
Maria Garcia  
Ledamot


  
Ingela Månson  
Sekreterare

  
Thomas Eriksson  
Ledamot

  
Maria Sjöberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-23.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Maria Stridell  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla vägen i Solna för år 2011.

#### 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.

#### Revisorernas 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 2011 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gamla vägen i Solna för år 2011.

#### 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.

#### Revisorernas 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Stridell

Godkänd revisor