

**BRF GAMLA VÄGEN I SOLNA**  
**Org nr 769605-0181**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

AK  
TE  
MB CF JU

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulf Fältén	Ordförande	2020
Ingela Månson	Sekreterare	2020
Magdalena Svensson	Kassör	2019
Andreas Corneliusson	Ledamot	2020
Thomas Eriksson	Ledamot	<del>2020</del> 2019
Maria Garcia Esko	Ledamot	2019
Kjell Billström	Suppleant	2019
Bengt Utterström	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman. En extra föreningsstämma hölls 2018-04-19 för att ta ett första beslut om antagande av nya stadgar. Det andra beslutet togs på ordinarie föreningsstämma och stadgarna registrerades därefter 2018-10-23.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till valberedning utsågs Lucas Persson (sammankallande), Ann Storkitt och Alfred Nyeko.

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

Föreningsstämman reserverade 121 600 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen har beslutat att endast disponera 90 320 kr vilket också är kostnadsfört i föreningens redovisning.

Föreningen är medlem i Åbergssons Samfällighetsförening.

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 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet var under året försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

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 Etcon Fastighetsteknik AB om teknisk förvaltning. Föreningen har avtal med Dunderrent om lokalvård.

MS  
CF  
MB  
AK  
T.E  
LU

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har styrelsen utöver löpande arbete koncentrerat stor del av sin tid åt följande huvudfrågor, där arbetet har genomförts i projektform:

- \* Nya stadgar som dels anpassats till lagändringar, dels skrivits om för att modernisera text och struktur. De nya stadgarna antogs och registrerades under året.
- \* OVK-besiktning och stamspolning beslutades och upphandlades, genomförandet tog längre tid än beräknat och kommer därför att slutföras under januari-februari 2019.
- \* Översyn och upphandling av nytt trädgårdsavtal genomfördes. Avtalet träder i kraft 2019-03-01.
- \* Ny hemsida sjösattes under året.
- \* Byte av hissleverantör, nytt avtal tecknades med start 2018-10-01.
- \* För att tillgodose efterfrågan på extraförråd har arbete påbörjats med att identifiera lämpliga ytor.

Under 2019 kommer huvudaktiviteterna att bestå av:

- \* Slutföra OVK-besiktning och stamspolning
- \* Högtrycksspolning av dagvattenbrunnar i garage
- \* Förbättra föreningens trädgårdsområden utifrån det nya avtalet
- \* Översyn och planering för åtgärder av fasad och tak
- \* Fortsatt arbete med tätning av garage samt förbättra belysningen
- \* Tillskapa fler extraförråd

Dom i det till Högsta domstolen överklagade tvistemålet ("fastställelse av skadeståndsskyldigheten för bostadsrättsföreningen") meddelades 2019-03-08. Föreningen förklarades vara skadeståndsskyldig för att i samband med ett förvärv av en bostadsrätt lämnat felaktiga uppgifter om pantsättningar. Med anledning av detta har resultatet för 2018 belastats med en preliminär beräkning av skadeståndet. Beloppet, 1,5 miljon kr, ligger inom ramen för det banktillgodohavande som byggts upp i den händelse föreningen skulle tilldömas skadestånd, se not 5, sidan 9. Ingen ny belåning blir således aktuell och årsavgifterna för 2019 kommer inte heller att påverkas. Däremot har självfallet resultatet för 2018 påverkats negativt.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

MS AK  
T.E  
OF JU  
116

**Flerårsöversikt**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 044 160	3 490 670	3 812 249	3 807 216
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 706 276	-545 487	171 277	-525 186
Soliditet	%	69	71	73	73
Likviditet	%	116	207	312	308
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	463	463	463	463
Låneskuld per totala kvm	kr	3 576	3 607	3 246	3 282
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	73	72	71	72

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	47 595 647	7 046 312	465 624	-27 588	-545 487
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-545 487	545 487
Årets resultat					-1 706 276
Belopp vid årets utgång	47 595 647	7 046 312	865 624	-973 075	-1 706 276

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-973 075
Årets resultat	-1 706 276
	<u>-2 679 351</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-285 300
I ny räkning balanseras	-2 794 051
	<u>-2 679 351</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 706 276
Dispositioner	-114 700
	<u>-1 820 976</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 980 324

CRS AK  
CF JF  
MB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 044 160	3 490 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 044 160</b>	<b>3 490 670</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 019 859	-1 894 750
Periodiskt underhåll	4	-285 300	0
Övriga externa kostnader	5	-1 852 256	-541 028
Arvoden och personalkostnader	6	-112 200	-101 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 302 932	-1 308 522
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 572 547</b>	<b>-3 846 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 528 387</b>	<b>-355 433</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	69 322	58 301
Räntekostnader		-247 211	-248 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 889</b>	<b>-190 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 706 276</b>	<b>-545 487</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 706 276</b>	<b>-545 487</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 706 276	-545 487
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		285 300	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-400 000	-400 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 820 976</b>	<b>-945 487</b>

CMS AK  
TE  
CF  
MB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	74 175 035	75 462 951
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	15 016
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>74 175 035</u>	<u>75 477 967</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		10 100	10 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 185 135</b>	<b>75 488 067</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 765	56 592
Klientmedel i SHB		2 746 307	1 839 617
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 796 072</u>	<u>1 896 209</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		10 000	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>10 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 806 072</b>	<b>1 896 209</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>76 991 207</b>	<b>77 384 276</b>

CMS AK  
GF T.E  
MG JU

**Balansräkning**

Not

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		47 595 647	47 595 647
Upplåtelseavgifter		7 046 312	7 046 312
Fond för yttre underhåll		865 624	465 624

*Summa bundet eget kapital* 55 507 583 55 107 583

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-973 075	-27 588
Årets resultat		-1 706 276	-545 487

*Summa fritt eget kapital* -2 679 351 -573 075

**Summa eget kapital** 52 828 232 54 534 508

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut 10, 11 21 744 793 21 934 793

**Summa långfristiga skulder** 21 744 793 21 934 793

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		165 294	190 140
Skatteskulder		10 870	9 308
Övriga skulder	12	34 714	20 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 007 304	495 407

**Summa kortfristiga skulder** 2 418 182 914 975

**Summa eget kapital och skulder** 76 991 207 77 384 276

MS AE  
MB OF T.E  
JU

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 759 568	2 759 568
Hyror lokaler	122 598	121 187
Hyror parkering	936 445	726 953
Hyror bostäder	214 068	211 320
Övriga hyrestillägg	3 600	3 600
Övriga intäkter	16 309	21 174
Återförda reserveringar	4 839	0
<b>Brutto</b>	<b>4 057 427</b>	<b>3 843 802</b>
Hyresförluster vakanser lokaler	-4 097	-900
Hyresförluster vakanser parkering	-8 260	-310 235
Övriga vakanser hyresförluster	-910	-41 997
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 044 160</u></b>	<b><u>3 490 670</u></b>

AK  
T.E  
MLG  
JL



**Not 3 Driftskostnader**

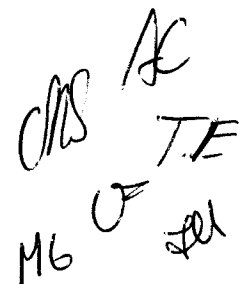
	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	322 466	297 604
Reparationer, löpande underhåll	311 804	164 377
Elavgifter	319 850	346 509
Uppvärmning	444 894	442 355
Vatten och avlopp	119 864	121 394
Renhållning	103 063	123 658
Försäkringar	68 937	67 986
Kabel-TV / Internet	160 864	160 804
Övriga fastighetskostnader	13 125	16 744
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	154 992	153 320
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 019 859</u></b>	<b><u>1 894 751</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
OVK och efterföljande åtgärder	222 850	0
Golvård	62 450	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>285 300</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	1 290
Kontorsmaterial	807	4 428
Kommunikation	15 785	19 883
Porto	739	3 236
Revision	12 400	12 000
Föreningsmöten	6 618	1 905
Ekonomisk och administrativ förvaltning	105 960	107 865
Övriga förvaltningskostnader	18 446	14 016
Konsultarvoden	184 150	369 163
Medlems- och föreningsavgifter	7 351	7 242
Övriga externa kostnader (beräknat skadestånd)	1 500 000	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>1 852 256</u></b>	<b><u>541 028</u></b>


  
 CMS AC  
 T.E  
 MB CF JEL

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	90 320	76 000
Arvode övrigt	0	3 267
Sociala kostnader	21 880	22 166
Kostnadsersättning	0	370
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>112 200</u></b>	<b><u>101 803</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 667	7 753
Övriga ränteintäkter	55	48
Utdelning MBF	60 600	50 500
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>69 322</u></b>	<b><u>58 301</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 446 534	56 917 617
Garagerenovering	0	4 446 541
Omklassificering	0	82 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 446 534	61 446 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 190 113	-4 902 196
Årets avskrivningar	-1 287 916	-1 287 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 478 029	-6 190 113
Utgående planenligt värde	<u>53 968 505</u>	<u>55 256 421</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 206 530	20 206 530
Utgående planenligt värde	20 206 530	20 206 530
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>74 175 035</u></b>	<b><u>75 462 951</u></b>

MSB A  
MG CF J.E  
JLL

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 939 000	68 939 000
Taxeringsvärde mark	46 399 000	46 399 000
	<u>115 338 000</u>	<u>115 338 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	5 338 000	5 338 000
	<u>115 338 000</u>	<u>115 338 000</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	294 376	294 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 376	294 376
Ingående ackumulerade avskrivningar	-279 360	-258 755
Årets avskrivningar	-15 016	-20 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 376	-279 360
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>0</u>	<u>15 016</u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek AB	1,54	2020-04-15	1 610 000
Nordea Hypotek AB	1,50	2021-11-17	2 481 250
Nordea Hypotek AB	0,54	90 dagars	4 275 000
Nordea Hypotek AB	0,569	90 dagars	2 400 000
Nordea Hypotek AB	1,40	2022-05-11	5 250 000
Nordea Hypotek AB	0,611	90 dagars	1 958 543
Nordea Hypotek AB	1,40	2022-10-19	3 970 000
Summa:			21 944 793
Avgår kortfristig del			-200 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 744 793
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			20 944 793

MS AK  
GF T.E.  
MB

**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

2018-12-31

2017-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

29 018 216

29 018 216

**Summa ställda säkerheter**

**29 018 216**

**29 018 216**

**Not 12 Övriga skulder**

2018-12-31

2017-12-31

Moms

34 714

20 120


**Summa övriga kortfristiga skulder**

**34 714**


**20 120**

Solna 2019-04-15


Ulf Fältén  
Ordförande

 2019-04-15

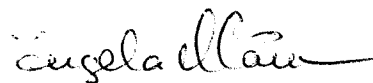
Andréas Corneliusson

 2019-04-17

Maria Garcia Esko

 2019-04-25


Ingela Månson

 2019-04-17

Thomas Eriksson

 2019-04-17

Magdalena Svensson

 2019-04-17

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor