

Årsredovisning för  
**Brf Vägmästaren**  
769602-4178

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Styrelsen för Brf Vägmästaren, 769602-4178, avger härmed följande årsredovisning.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheterna Vägmästaren 1 samt Väktaren 4 i Hallstahammars kommun med adresser Nibblegatan 6, 8, 9, 10, 11, 13 samt Östtunagatan 5, 7, 9.  
58 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt samt 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

22 st 2 r o k  
32 st 2,5 r o k  
2 st 3,5 r o k  
2 st 4 r o k

Lokaler är uppdelat på följande:  
Förråd till medlemmar  
Medlemslokal för större sällskap  
Vicevärdkontor  
Bordtennis

Byggnadernas totalyta är 4 290 kvadratmeter, lägenhetsyta 3 890 kvadratmeter och lokalyta 400 kvadratmeter.  
Nybyggnadsår 1947. Värdeår 1984.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Bergslagen.  
I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

26

Föreningen har avtal med:  
Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel/trappstädning

MARK Fastighet Mälardalen AB  
D/T Ekholms Fastighetservice AB

### **Underhåll**

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2011-2021.

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt gällande stadgar.

### **Tidigare utfört underhåll**

Ömputsning av fasad	
Elstamsbyte	
Rörstamsbyte	
Fönsterbyte	2005-2007
Relining avloppsstammar	2011-2013
Balkonger Etapp 1	2013-2016
Takbyte	2016
Fläktkåpsbyten	2016
Sensorlampor i trapphusen	2015-2016
Relining i N9, N11 och N13.	2017
Fiberindragning	2018
Balkonger Etapp 2	2018

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sari Dahlström	Ledamot
Margareta Danielsson	Ledamot
Evy Britt Karlsson	Ledamot
Lilian Lindberg	Ledamot
Kent Ståhl	Ledamot
Theres Eriksson	Suppleant
Anna-Margerita De Bernardo	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

LR Revision & Redovisning      Ordinarie Extern

### **Stämma**

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2019-05-22

### **Väsentliga händelser under räkenskapsår**

Fortsatt montering av balkonger.

## Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 58 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 67 (71).

Under räkenskapsåret har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	908	908	908	907
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta kr	4 899	5 006	5 112	5 217
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	133	139	139	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	22	20
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	49	44	43
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	123	132	136	152
Nettoomsättning, tkr	3 624	3 612	3 614	3 605
Resultat efter finansiella poster, tkr	412	547	58	-2 755
Soliditet %	-3	-6	-9	-10

## Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 000			29 000
Kapitaltillskott	2 265 950			2 184 808
Fond för yttre underhåll	198 593	67 593		131 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 493 543</b>			<b>2 344 808</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 525 104	-67 593	546 781	-4 004 292
Årets resultat	411 792	411 792	-546 781	546 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 113 312</b>			<b>-3 457 511</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-619 769</b>			<b>-1 112 703</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	411 792
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 457 511
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 593
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-3 113 312</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 113 312</b>

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

21

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 623 860	3 611 897
Övriga rörelseintäkter		8 057	44
		<b>3 631 917</b>	<b>3 611 941</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-1 916 981	-1 799 683
Övriga externa kostnader	3	-149 306	-130 971
Personalkostnader	4	-211 832	-192 833
Avskrivningar	5	-415 009	-391 081
		<b>-2 693 128</b>	<b>-2 514 567</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>938 789</b>	<b>1 097 374</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		520	-
Räntekostnader		-527 517	-550 593
		<b>-526 997</b>	<b>-550 593</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>411 792</b>	<b>546 781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>411 792</b>	<b>546 781</b>

2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	17 344 390	17 728 372
Pågående byggnation	7	742 226	158 443
Maskiner och inventarier	8	112 435	143 462
		<u>18 199 051</u>	<u>18 030 277</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatser		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>18 202 551</u>	<u>18 033 777</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 632
Skattefordringar		666	1 126
Övriga fordringar		398 685	9 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 232	29 593
		<u>430 583</u>	<u>43 107</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>253 640</u>	<u>790 746</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>684 223</u>	<u>833 853</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>18 886 774</u>	<u>18 867 630</u>

72

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		29 000	29 000
Kapitaltillskott		2 265 950	2 184 808
Fond för yttre underhåll	10	198 593	131 000
		2 493 543	2 344 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 525 104	-4 004 292
Årets resultat		411 792	546 781
		-3 113 312	-3 457 511
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-619 769</b>	<b>-1 112 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 645 600	19 058 400
		18 645 600	19 058 400
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		412 800	412 800
Leverantörsskulder		137 274	223 495
Skatteskulder		836	-
Övriga skulder		3 341	3 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	306 692	282 269
		860 943	921 933
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 886 774</b>	<b>18 867 630</b>

22

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

### Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	164 år	164 år
Fastighetsförbättringar	63 år	63 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år
Soprum/Sophus	30 år	30 år
Port/Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Kodlås	19 år	19 år
Fönster	50 år	50 år
Inventarier	16 år	16 år
Maskiner	10 år	10 år
Balkonger	40 år	40 år
Fiber/Bredband (8mån 2018)	10 år	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1

#### ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2019	2018
Årsavgifter	3 530 376	3 530 376
Hysesintäkter	98 956	81 521
Årsavgifter bortfall	-5 317	
Elintäkter (korr från 2018)	-155	
<b>Summa</b>	<b>3 623 860</b>	<b>3 611 897</b>

### Not 2 DRIFTSKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	288 807	283 804
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 256	12 500
Städning entreprenad	124 164	121 728
Städning enligt beställning		1 250
Gård	9 227	11 195
Serviceavtal	5 120	4 993
Övriga kostnader fastighetsskötsel		1 275
Förbrukningsmaterial	1 527	
Brandskydd	2 187	
Övriga kostnader	9 914	13 895
<b>Summa</b>	<b>442 202</b>	<b>450 640</b>

	2019	2018
<b>Reparationer</b>		
Bostadsrättslägenheter	93 624	50 759
Tvättstuga	18 809	20 538
Källare		525
Entré/trapphus	10 119	9 030
Lås	7 052	7 733
VVS	24 078	17 268
Elinstallation	1 283	5 508
Tele	1 870	4 790
Balkong	12 523	
Mark/gård/utemiljö	2 888	5 000
Övrigt	160 452	
<b>Summa</b>	<b>332 698</b>	<b>121 151</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Mark/gård/utemiljö		75 513
<b>Summa</b>		<b>75 513</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	90 062	91 323
Värme	568 387	578 676
Vatten	180 237	205 043
Sophämtning/renhållning	70 663	56 357
Grovsopor	63 707	60 630
<b>Summa</b>	<b>973 056</b>	<b>992 029</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	89 599	74 377
Kabel-tv		18 258
Bredband	10 440	
<b>Summa</b>	<b>100 039</b>	<b>92 635</b>
<b>Fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	68 986	67 716
<b>Summa</b>	<b>68 986</b>	<b>67 716</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 916 981</b>	<b>1 799 683</b>

21



**Not 3**

**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tele- och datakommunikation	6 325	6 478
Juridiska åtgärder	250	250
Ersättning till revisor (2019 belastas av 2 års kostnader)	20 375	10 500
Föreningskostnader	3 590	3 796
Styrelseomkostnader	1 198	
Förvaltningskostnader	91 580	88 788
Administration	5 053	7 835
Korttidsinventarier	4 940	6 994
Bankkostnader	1 250	
Övriga externa tjänster	8 295	
Medlems- och föreningsavgifter	6 450	6 330
<b>Summa</b>	<b>149 306</b>	<b>130 971</b>

**Not 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Löner	97 417	92 619
Styrelsearvoden	61 500	55 000
Övriga arvoden	8 550	2 159
Sociala kostnader	40 058	38 905
Särskild löneskatt	836	810
Fora	3 471	3 340
<b>Summa</b>	<b>211 832</b>	<b>192 833</b>

Föreningen har haft anställd personal.

**Not 5**

**AVSKRIVNINGAR**

Byggnad	95 328	95 327
Förbättringar	288 654	269 255
Inventarier	31 027	26 499
<b>Summa</b>	<b>415 009</b>	<b>391 081</b>

**Not 6**

**BYGGNADER OCH MARK**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Vid årets början	23 995 594	23 413 598
Indragning fibernät		581 996
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 995 594</b>	<b>23 995 594</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 267 223	-5 902 641
Årets avskrivning	-383 982	-364 582
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 651 205</b>	<b>-6 267 223</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 344 389</b>	<b>17 728 371</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 777 529	1 777 529

J

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Taxeringsvärde byggnad	18 399 000	17 712 000
Taxeringsvärde mark	4 132 000	4 132 000
	<b>22 531 000</b>	<b>21 844 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	22 332 000	21 532 000
Lokaler	199 000	312 000
	<b>22 531 000</b>	<b>21 844 000</b>

**Not 7**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Akkumulerade anskaffningsvärden	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Pågående nybyggnation balkonger	158 443	48 000
Årets anskaffning	583 783	110 443
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>742 226</b>	<b>158 443</b>

**Not 8**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

Akkumulerade anskaffningsvärden	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Vid årets början	408 629	363 347
Nyanskaffningar		45 282
Utgående anskaffningsvärde	408 629	408 629

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-265 167	-238 668
Årets avskrivning enligt plan	-31 027	-26 499
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-296 194</b>	<b>-265 167</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

<b>112 435</b>	<b>143 462</b>
----------------	----------------

**Not 9**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Fastighetsförsäkring	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	31 233	29 593
	<b>31 233</b>	<b>29 593</b>

**Not 10**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Reservering enligt stadgar	131 000	65 500
	67 593	65 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>198 593</b>	<b>131 000</b>

*n*

**Not 11**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Handelsbanken/Stadshypotek	1,75%	5 525 000	5 525 000	2024-09-30
Handelsbanken/Stadshypotek	2,95%	8 008 400	8 421 200	2021-03-01
Handelsbanken/Stadshypotek	2,87%	5 525 000	5 525 000	2022-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 058 400</b>	<b>19 471 200</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-412 800</b>	<b>-412 800</b>	
		<b>18 645 600</b>	<b>19 058 400</b>	

**Not 12**

<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader	46 115	80 497
Extern revisor	10 000	
Ei	8 095	8 151
Värme	61 755	63 593
Renhållning	6 827	
Förutbetalda avgifter och hyror	173 900	130 028
	<b>306 692</b>	<b>282 269</b>

**Not 13**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 20 640 500 20 640 500

**Eventualförpliktelser**

Inga Inga

**Not 14**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Slutförande av balkongbyggnation kommer att ske.

22

## Underskrifter

Hallstahammar den 15/4 2020

*Sari Dahlström*

Sari Dahlström  
Ledamot

*Margareta Danielsson*

Margareta Danielsson  
Ledamot

*Kent Ståhl*

Kent Ståhl  
Ledamot

Ewy-Britt Karlsson  
Ledamot

*Lilian Lindberg*

Lilian Lindberg  
Ledamot

*Ey-B. Karlsson*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2020

LR Revision & Redovisning

*Jonas Lotterberg*

Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor