

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019



Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Vägaren

Styrelsen för Brf Vägaren lämnar härmed redovisning över föreningens verksamhet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Uppgifter inom parentes avser motsvarande uppgift för 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i föreningens fastighet, Vägaren 23, i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-03-24. Stadgar giltiga under tiden för denna årsredovisning registrerades 2018-11-06. Föreningens byggnader färdigställdes 1974. Vissa större ombyggnader gjordes 1999-2000. Enligt taxeringsbesked är fastighetens totala yta 19 746 m². Därav utgör 12 541 m² bostadsyta och 7 205 m² lokalyta. Av lokalytan är 3 902 m² lokalyta och 3 303 m² garage.

Antalet bostadslägenheter är 167 som samtliga upplåts med bostadsrätt samt en föreningslokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Antalet lokaler är 8 (8), samtliga har varit uthyrda under året. Samtliga lokaler är upplåtna med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Under året har 1 (0) lokalkontrakt omförhandlats. Antal garageplatser (hyresrätt) för bilar uppgår till 136 (136) varav 19 (14), inklusive 6 gästplatser som inte var uthyrda 2019-12-31.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit och kabelteve via ComHem. I årsavgiften till varje bostadsrätt ingår 1000 Mbits bredband resp. digital TV: Medium 8 favoriter. Medlemmarna har fri tillgång till tvättstuga, bastu och 6 gästparkeringar i garage samt möjlighet att hyra föreningslokal och gästlägenhet. Byggnaden är ansluten till fjärrvärme och fjärrkyla. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector där bostadsrättstillägget ingår för medlemmarna och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har under året varit medlem i Bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen Vägaren
702002-5701

Styrelse, revisorer, valberedning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jonny Olsson, ordförande

(sedan 2018-05-14)

Kjell Johnson

Gabriella Larses

Ylva Skånér

Christer Sandström

Anne-Charlotte Eriksson

Peter Wallén

Suppleanter

Helena Sjöberg

Helena Kemi

Lotta Floresten

Lilleba Sundberg

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-14 valdes följande personer till respektive uppdrag:

Revisor

Ingela Andersson

BDO Mälardalen AB

Revisorssuppleant

Matz Ekman

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Ulf Lundberg

Sammanställande

Margareta Nordwall Gethu

Christer Lindgren

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 13 (14) protokollförda sammanträden.

Sex fasta arbetsgrupper och två projektgrupper har ansvarat för att bereda frågor till styrelsen.

Följande arbetsgrupper har varit aktiva: Ekonomi och administration, Fastighet, Gård, Kommunikation, Hyreslokaler samt Gemensamhetslokaler.

Följande tillfälliga projektgrupper har varit aktiva: Gårdsarbetena, Uterum och uteplatser.

Föreningsfrågor

Förvaltning och skötsel

Föreningen har sedan 2012 avtal med HSB om total förvaltning. Det inkluderar administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Fastigheten uppfördes under åren 1969-1974. Ett ständigt arbete med underhåll och förbättringar av föreningens fastigheter både invändigt och utvändigt pågår. Styrelsen följer en underhållsplan, antagen av styrelsen 2006. Planen uppdateras årligen.

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren genomfört en fastighetsbesiktning den 3 september 2019. Vid besiktningen kunde konstateras att fastigheten är i gott skick.

Vår gård

Gårdsgruppen ansvarar för föreningens gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. Intresserade medlemmar deltar också aktivt i gårdsgruppen. Styrelsen strävar efter att erbjuda de boende en god gårdsmiljö med möjligheter till samvaro och gemenskap.

Två gånger per år genomförs en marksyn då gårdsgruppen tillsammans med HSB går igenom vad som ska åtgärdas de närmaste 6 månaderna. Här ingår till exempel beskärning av buskar och träd, komplettering av växter och förbättringar av gården. HSB sköter också snöskottning, gräsklippning och ogräsrensning samt de blommor som allt efter årstid planteras i de fyra stora krukorna.

Efter att Bygg&Miljös arbete med gården fått godkänd slutbesiktning i slutet av 2018 fördes diskussioner om slutreglering av kostnaderna. En ekonomisk uppgörelse träffades under sommaren 2019. Efter några mindre kvarstående åtgärder på gården som Bygg&Miljö skulle utföra, var deras uppdrag avslutat hos oss.

I Bygg&Miljös ursprungliga uppdrag ingick att bygga uterum och uteplatser mm. Efter att ha kommit överens om att de inte skulle utföra dessa startade styrelsen under vintern 2019 ett eget arbete med återställande av uterum och uteplatser. Styrelsens projektgrupp hade möten med berörda medlemmar för att diskutera utformning mm och informerade löpande om hur projektet gick framåt. Efter anbudsfrågor valde styrelsen att anlita två olika entreprenörer. Dels Lumon AB för uteplatserna längs Folkungagatan och Östgötagatan och dels egenföretagaren Tommy Nilsson för återuppbyggnad av de tidigare uterummen längs

Kocksgatan och två vid Folkungagatan 56. Både uteplatser och uterum var klara under hösten 2019 vilket innebar att de medlemmar som har uteplatser därefter kunde glasa in dessa.

Under sommaren 2019 har ett antal måttbeställda corténlådor placerats ut på gården. Dessa ersätter de tidigare markanlagda rabatterna utanför uterum och uteplatser. De har försetts med droppbevattning och gårdsgruppen har under hösten tagit beslut om vilka växter som ska planteras i lådorna. De syrenbersåer som skadats under det tidigare gårdsarbetet har kompletterats med nya syrener.

Lekplatsen kommer att helrenoveras till sommaren 2020. Gårdsgruppen har slutit avtal med Lappset AB som ska utföra arbetet.

Kommunikation

Kommunikationsgruppen ansvarar för att:

- Kommuniera föreningens arbete till medlemmar, lokalhyresgäster och externa intressenter, till exempel mäklare och potentiella bostadsrättsköpare.
- Stötta styrelsen i kommunikationsarbetet genom att bland annat föreslå upplägg för hur vi genomför föreningsstämmor och informationsmöten.
- Hålla informationen på de digitala tavlorna i trapphus och tvättstuga uppdaterad.
- Hålla föreningens webbplats, vagaren.com, uppdaterad samt komma med förslag på förbättringar och utvecklingsmöjligheter.
- Omvärldsbevaka kommunikationsområdet och för styrelsen föreslå sådant som ger föreningen möjlighet att ligga i framkant inom detta område.

Nyhetsförmedling

Under året har mellan 1 och 9 nyheter per månad publicerats på informationstavlorna och på webbplatsen, totalt 63 nyheter.

På webbplatsen har under året en enkät publicerats, "Får du den information du behöver som boende i föreningen?" i maj 2019. De medlemmar som besvarade enkäten ansåg att de får den information de behöver.

Webbplatsen

Vagaren.com har under 2019 haft i genomsnitt 194 användare per månad (240 under 2018). Andelen användare som använder datorn när de besöker webbplatsen har minskat sedan 2018 i ungefär samma utsträckning som andelen mobilanvändare ökat. Andelen som når webbplatsen från surfplatta är i stort sett oförändrat.

	2018	2019
Besök via dator	77 %	57 %
Besök via mobil	17 %	37 %
Besök via surfplatta	6 %	6 %

De mest besökta sidorna var

2018	2019
Startsidan	Startsidan
Boka	Boka
Kontakt	Kontakt
Nyheter	Föreningen
Aktuellt	Ditt boende

Gemensamma lokaler och aktiviteter

Gruppen för gemensamhetslokaler ansvarar för föreningslokalen, gästlägenheten, bastun och tvättstugan. Gruppen för hyreslokaler ansvarar för butikslokalerna.

Den nyrenoverade föreningslokalen invigdes med en PUB-kväll för medlemmarna i slutet av mars. Under 2019 bokades 79 pass.

Gästlägenheten är fortsatt flitigt bokad (198 dagar under 2019) och bastun används frekvent. Till den nymålade tvättstugan inköptes bland annat nya bokhyllor i början av 2019. Där kan medlemmarna både lämna och låna böcker och dvd:er.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har en tradition att varje år hålla en middag i föreningslokalen för de under året nytillkomna medlemmarna. I januari 2019 träffades 10 talet nya medlemmar tillsammans med representanter för styrelsen.

Fastighetens drift och underhåll

Styrelsens fastighetsgrupp ansvarar för fastighetens (ej gårdens) drift, skötsel och underhåll. Det handlar bland annat om städning, återvinning/sopor, skalskydd, garaget, ventilation, målning, el och VVS. Det praktiska arbetet utförs av HSB eller annan entreprenör. Fastighetsgruppen bedömer också boendes planer på att bygga om i lägenheten och ansvarar för överlåtelsesyn vid ägarbyten.

Nedan följer ett axplock av de åtgärder som föreningen genomfört under året.

Garagedriften

Diskussionerna har fortsatt med ICA och Systembolaget om ombyggnad av garagedriften och deras lastintag. De planerade förändringarna för oss boende då det gäller in- och utpassage i vårt garage och ökad inlastning till ICA via intag från gatan rapporterades på årsstämman och via tavlor och webb.

Även under detta år har vår yttre garageport blivit påkörd och skadad. Förhoppningen är att den planerade ombyggnaden ska minimera den risken.

Skalskydd

Skyltar har satts upp i garaget med uppmaning att se till att porten stängs vid in- och utpassage. Garaget är vår svagaste punkt i skalskyddet. Dock har bara något enstaka intrång skett via garaget under året.

Dekaler har satts upp på entrédörrarna med uppmaning att endast släppa in granne som har nyckelbricka. Troligtvis har det haft en viss effekt och antalet obehöriga intrång i fastigheten har varit relativt lågt. Vi har även beslutat att införa bättre rutiner för återlämning av nyckelbrickor och fjärrkontroller till garaget vid avflyttning.

Målning

Tvättstugan har fräschats upp och målats om. Bättringsmålningar har också gjorts i entréer, bastun, förbindelsegången på plan noll samt på betongpelarnas dörrar på gården. I garaget har vi bättringsmålats linjer samt vitmålat pelarna för att göra garaget ljusare.

Vattenskador

Under året har det varit ett antal vattenskador i fastigheten. Det har varit läckande disk- och ismaskiner samt en handdukstork som sprungit läck. Inne hos ICA har det varit en vattenläcka som har åtgärdats vid deras potatis- och lökdisk.

Ventilation

Den obligatoriska ventilationskontrollen i lägenheterna (OVK) har slutförts och godkänts. Några enstaka lägenheter har dock fortfarande anmärkningar och arbete med att få dessa åtgärdade pågår.

De lägenheter på gården som byggdes 1999 har ett eget ventilationssystem. Där har flera lägenheter under längre tid haft återkommande problem med ventilationen och värmen i lägenheterna. Styrelsen har därför påbörjat ett projekt för att kontrollera systemets luftflöden och identifiera vad som behöver åtgärdas.

Även för butikerna har ett projekt startats för att justera ventilationen i butikerna.

Loftgångsräcken

Under hösten tvättades insidan på alla loftgångsräcken samt utsidan på de nedre loftgångarna.

Belysning på gården

Vår belysning på betongpelare och mark (kullen och mot grannhuset) har krånglat och varit släckt under en tid. Trots att belysningen inte är så gammal har det visat sig att kopplingsdosorna i marken inte varit tillräckligt täta och förorsakat kortslutningar. Förhoppningsvis är nu felen helt åtgärdade.

Stambyte

I samband med gårdsprojektet konstaterades att liggande avloppsstammar i källare och garage var i mycket dåligt skick och måste bytas. För att få underlag för hur det arbete skulle göras och om vi redan nu skulle göra ett totalt stambyte i fastigheten anlidade vi HSB Konsult för att inventera stammarnas och vattenledningarnas status även upp i huset och i lägenheterna. Deras rapport och rekommendationer kommer att vara underlag för styrelsens beslut under 2020.

Framtida underhållsarbeten och utveckling

Styrelsens ambition är att avgifterna ska styras av självkostnadsprincipen, vilket innebär att löpande kostnader inklusive avskrivningar motsvarar löpande intäkter. Det framtida stambytet behöver till stor del finansieras med nya lån. Styrelsen avser att amortera på befintliga lån i nivå med avskrivningarna under tiden fram till dess det förväntade stambytet kommer att ske. Kommande styrelse får bedöma om en mindre avgiftshöjning bör göras i närtid för att undvika kraftiga avgiftshöjningar efter stambytet.

Styrelsen fortsätter att arbeta efter uppgjord underhållsplan. För 2020 är följande större arbeten planerade:

- Påbörja stambytet avseende liggande avloppsstammar i källare och garage.
- Tolv nya elbilsplatser.
- Ombyggnad av vår garagenedfart och lastintag för ICA och Systembolaget.
- Förbättring av ventilation i gårdslägenheter.
- Målning och kittning av fönster mot gården på plan 5 och 6 samt bättringsmålningar i entréer mm.

Därutöver kan det bli aktuellt med åtgärder för att förhindra läckage från gården ned till ICA. Framför allt vid kraftigt regn verkar vatten som kommer från tvättstugans tak tränga igenom markbeläggningen. Styrelsen ska undersöka om ett sedumtak på tvättstugan skulle kunna minska vattenmängden tillräckligt mycket eller om ny avrinning måste anläggas fram till befintliga markbrunnar.

Efter år 2020 planeras även mindre lagningar i betongen på loftgångarna och deras konsoler.

Stambyte

Styrelsen lät under början av 2012 göra en utredning av möjliga renoveringsalternativ. Då gjordes bedömningen att ett stambyte skulle kunna bli aktuellt 2024.

Styrelsen träffade under 2015 avtal med Avloppsteknik AB om en statusuppdatering och löpande underhåll av stammarna.

Då renoveringen av gården drogs igång 2017 var det känt att liggande stammar i källare, garage och butiker var i dåligt skick och behöver bytas ut. I slutet av 2018 påbörjades en planering av det arbetet men för att säkert kunna bedöma omfattning och teknik beslutade styrelsen om inspektion med filmning av de stående stammarna från lägenheterna. Under hösten 2019 gjorde HSB Konsult ytterliga inventering av statusen i stammar och rör i källare, garage samt upp till och i lägenheterna.

Efter att styrelsen har tagit del av dessa undersökningar har tre olika alternativ analyserats av teknik, livslängd, risker och kostnader:

1. Totalt stambyte i lägenheter, källare och garage startar redan i år.
2. Byte av liggande stammar i källare och garage samt relining av stående stammar startar i år. Totalt stambyte görs om 20 år.

3. Byte av liggande stammar i källare och garage startar i år. Totalt stambyte görs om 10 år.

Styrelsen har därefter fattat beslut om att arbeta efter alternativ 3. Dessutom ska en ny statusinspektion göras 2025 för att säkrare bedöma när det totala stambytet ska göras.

Styrelsen kommer också ge ut tydlig information till alla medlemmar om vad man kan göra för att minska riskerna för vattenskador i sin egen lägenhet. De medlemmar som funderar på renovering av badrum, toaletter och kök har att ta med i beräkningen att planen är att stambyte i lägenheterna sker år 2030.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 231 (230). Under året har 7 (9) lägenheter helt eller delvis överlåtits.

Flerårsöversikt

Nedan redovisas några nyckeltal som brukar efterfrågas av medlemmar, mäklare och långgivare.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kkkr)	17 292	17 248	17 275	16 640	16 710
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	1 428	4 095	3 036	933	3 394
Soliditet	58%	57%	56%	54%	52%
Eget kapital kr per kvm boyta	5 665	5 551	5 225	4 982	4 908
Genomsnittlig årsavgift kr per kvm	286	286	286	286	286
Genomsnittlig lokalhyra kr per kvm	2 526	2 484	2 491	2 452	2 415
Kapitalkostnader kr per kvm boyta	34	51	58	75	117
Fastighetslån kr per kvm boyta	3 579	3 500	3 745	3 757	4 015

Fastighetens totala yta uppgår till 19 746 kvm. 12 541 kvm är bostadsyta, 3 902 kvm lokalyta och 3 303 kvm garageyta.

Avgiften har varit oförändrad sedan 1 januari 2011.

Styrelsens beräkningar visar att föreningen är en så kallad privatbostadsföretag (en äkta förening). Detta innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från medlemmars årsavgifter och parkeringshyra. Styrelsen fortsätter att aktivt bevaka äkta/oäkta-frågan.

Föreningens tyngsta kostnadsposter är el, fjärrvärme, förvaltning, räntor, fastighetsskatt och underhåll. Dessa kostnader är också de som är svårast att påverka. Andra poster, som t.ex. den övriga driften, innehåller poster där medlemmarna själva kan och har ett ansvar för att ständigt minimera förbrukningen/kostnaderna.

Kostnadsslag	Förändring i % jmf 2018	Tkr 2019	Tkr 2018	Tkr 2017	Tkr 2016
Sophämtning inkl. grovsopor	11%	292	264	260	260
Vatten	3%	291	282	264	240
Fastighetsskatt och avgift	12%	1 501	1 342	1 323	1 323
Fjärrvärme	14%	1 886	1 654	1 558	1 383
El	0%	1 404	1 406	1 145	1 024
Förvaltning och skötsel	44%	2 045	1 423	1 748	1 569
Löpande underhåll	156%	2 964	1 157	1 624	1 573
Underhåll enligt plan	112%	324	153	1 060	2 822

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 601 104	39 054 278	5 207 035	15 658 400	4 095 556
Reservering till fond 2018			284 000	-284 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-152 930	152 930	
Balanserat i ny räkning				4 095 556	-4 095 556
Årets resultat					1 428 067
Belopp vid årets slut	5 601 104	39 054 278	5 338 105	19 622 886	1 428 067

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	19 622 886
Årets resultat	1 428 067
	21 050 954

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	284 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-323 858
Balanserat resultat	21 090 812
	21 050 954

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**Bostadsrättsföreningen Vägaren**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 292 153	17 248 678
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 568 783	-8 739 998
Övriga externa kostnader	Not 3	-766 047	-670 102
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-437 943	-444 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 673 982	-2 671 286
Summa rörelsekostnader		<u>-15 446 755</u>	<u>-12 526 185</u>
Rörelseresultat		1 845 398	4 722 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 370	13 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-426 700</u>	<u>-640 241</u>
Summa finansiella poster		<u>-417 330</u>	<u>-626 936</u>
Årets resultat		1 428 067	4 095 556

**Bostadsrättsföreningen Vägaren**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	115 672 443	102 268 789
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 079 108	11 699 158
		<u>116 751 551</u>	<u>113 967 947</u>
Summa anläggningstillgångar		116 751 551	113 967 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		208 096	17 677
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 485 079	7 021 649
Placeringskonto HSB Stockholm		26 182	26 156
Övriga fordringar	Not 9	27 963	107 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	402 848	800 972
		<u>5 150 169</u>	<u>7 973 609</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	60 438	60 678
Summa omsättningstillgångar		<u>5 210 607</u>	<u>9 034 287</u>
Summa tillgångar		121 962 158	123 002 233

lu

**Bostadsrättsföreningen Vägaren**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 601 104	5 601 104
Upplåtelseavgifter	39 054 278	39 054 278
Yttre underhållsfond	5 338 105	5 207 035
	<u>49 993 487</u>	<u>49 862 417</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 622 886	15 658 400
Årets resultat	1 428 067	4 095 556
	<u>21 050 954</u>	<u>19 753 956</u>
Summa eget kapital	<u>71 044 441</u>	<u>69 616 373</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>29 900 000</u>	<u>40 900 000</u>
	29 900 000	40 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 990 000	3 000 000
Leverantörsskulder	1 119 600	1 342 669
Skatteskulder	159 325	40 889
Övriga skulder	Not 15 684 397	637 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>4 064 396</u>	<u>7 464 573</u>
	21 017 718	12 485 860
Summa skulder	50 917 718	53 385 860
Summa eget kapital och skulder	<u>121 962 158</u>	<u>123 002 233</u>

**Bostadsrättsföreningen Vägaren**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 428 067	4 095 556
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 673 982	2 671 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 102 049</u>	<u>6 766 842</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	286 896	-161 335
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 458 142</u>	<u>3 829 969</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	930 803	10 435 476
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 457 586</u>	<u>-8 296 092</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 457 586	-8 296 092
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) skulder till kreditinstitut	990 000	-3 066 384
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>990 000</u>	<u>-3 066 384</u>
Årets kassaflöde	-3 536 783	-927 000
Likvida medel vid årets början	8 108 483	9 035 484
Likvida medel vid årets slut	4 571 700	8 108 483

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Vägaren

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden, se tabell nedan:

Komponent	År
Ombyggnationer	10-20
Stomme	120
Stammar	60
El	50
Fasad	60
Fönster	50
Yttertak	50
Ventilation	25
Hiss	25
Fläktar	15
Markanläggningar	20
Inglasning uterum	25

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Vägaren**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 590 748	3 590 788
Hyror lokaler	9 859 823	9 694 272
Hyror garage	1 451 940	1 450 379
Gemensamhetslokal	13 900	1 600
Gäst lägenhet	45 900	76 100
El enhetsmättnig	594 141	591 051
Fjärrkyla lokaler	212 061	668 514
Fastighetskatt lokaler	1 324 472	1 125 466
Övriga intäkter	323 041	178 869
Bruttoomsättning	<u>17 416 026</u>	<u>17 377 039</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-123 873</u>	<u>-128 361</u>
	17 292 153	17 248 678
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	842 870	545 194
Reparationer	2 963 800	1 156 885
El	1 403 976	1 405 981
Uppvärmning	1 885 639	1 653 695
Vatten	290 829	282 215
Sophämtning	292 366	263 822
Fastighetsförsäkring	222 148	230 038
Kabel-TV och bredband	423 988	423 935
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 501 336	1 342 510
Förvaltningsarvoden	1 201 605	877 908
Planerat underhåll	323 858	152 930
Övriga driftkostnader	216 368	404 886
	<u>11 568 783</u>	<u>8 739 998</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	11 916	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	93 414	44 480
Administrationskostnader inklusive juridiska arvoden	532 052	495 586
Extern revision	115 613	80 000
Konsultkostnader	3 732	40 906
Medlemsavgifter	9 320	9 130
	<u>766 047</u>	<u>670 102</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	324 151	318 500
Övriga arvoden	34 000	27 000
Sociala avgifter	79 792	99 300
	<u>437 943</u>	<u>444 800</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 535	2 569
Ränteintäkter HSB placeringskonto	26	26
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 750	10 437
Övriga ränteintäkter	59	273
	<u>9 370</u>	<u>13 305</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	426 450	635 310
Övriga räntekostnader	250	4 931
	<u>426 700</u>	<u>640 241</u>

**Bostadsrättsföreningen Vägaren**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	119 338 551	119 338 551
Anskaffningsvärde mark	15 708 950	15 708 950
Årets investeringar	16 077 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 125 137	135 047 501
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 778 712	-30 107 426
Årets avskrivningar	-2 673 982	-2 671 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 452 694	-32 778 712
Utgående bokfört värde	115 672 443	102 268 789
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	151 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	58 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	266 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	69 000 000	43 000 000
Summa taxeringsvärde	544 000 000	421 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	11 699 158	3 403 065
Årets investeringar	5 457 586	8 296 092
Omklassificering till byggnad	-16 077 636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 079 108	11 699 158
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 963	104 634
Övriga fordringar	0	2 520
	27 963	107 154
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	198 550	527 980
Upplupna intäkter	204 298	272 992
	402 848	800 972
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	60 438	60 678
	60 438	60 678

**Bostadsrättsföreningen Vägaren****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	127586	1,09%	2022-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek	15861	1,28%	2022-04-30	5 900 000	0
Stadshypotek	209844	0,40%	2020-02-23	3 990 000	40 000
Stadshypotek	210613	0,45%	2020-03-30	3 750 000	0
Stadshypotek	229761	1,03%	2020-03-03	1 000 000	0
Stadshypotek	887059	1,23%	2020-09-30	6 250 000	0
Stadshypotek	94576	0,89%	2021-04-30	10 500 000	0
Stadshypotek	974545	1,17%	2021-09-30	3 500 000	0
				44 890 000	40 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 900 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 690 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 87 154 000 87 154 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 14 990 000 3 000 000**Not 15 Övriga skulder**

Momsskuld	676 001	623 279
Källskatt	7 610	14 450
Övriga kortfristiga skulder	786	0
	684 397	637 729

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	69 191	76 745
Förutbetalda hyror och avgifter	2 725 983	2 812 246
Övriga upplupna kostnader	1 269 222	4 575 582
	4 064 396	7 464 573

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Hänvisar till förvaltningsberättelsen med rubriken: "Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret"



Bostadsrättsföreningen Vägaren

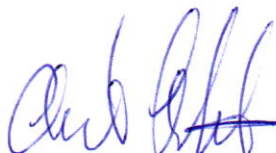
Noter

2019-12-31


2018-12-31


Stockholm, den 29 april 2020


Anne-Charlotte Eriksson

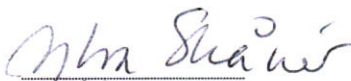

Christer Sandström


Gabriella Larses

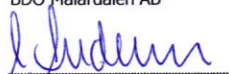

Johnny Olsson


Kjell Johnson


Peter Wallén


Ylva Skånér

Vår revisionsberättelse har 6 maj 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning
BDO Mälardalen AB


Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Vägaren

Org.nr 702002-5701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vägaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vågaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2020

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor