Årsredovisning

för

Brf Vackra Vägen 1

769616-4842

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vackra Vägen 1, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand ska anta fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i mars 2020.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Viggen 4 i Sundbybergs kommun den 18 juni 2007.
Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i åtta våningar med totalt 66 bostadsrätter. Den totala boytan är 5889 kvm. Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser, varav 34 är belägna i garage.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med annan del av fastigheten Viggen 4 (Brf Vackra Vägen 2). Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA) som omfattar innergård med belysning, lekpark och uteplatser. Andelstalen är fastställda utifrån antalet lägenheter och innebär att Brf Vackra Vägen 1 svarar för 61 % och Brf Vackra Vägen 2 för 39 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Fastigheten har värdeår 2008.
Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med 2019 utgår full fastighetsavgift.
Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 142 082 000 kr, varav byggnadsvärde 94 082 000 kr och markvärde 48 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

KEL

Teknisk förvaltning
Föreningen har under året haft avtal med HSB avseende fastighetsskötsel inklusive städning och fastighetsjour, med MG Qvalitet AB avseende trädgårdsskötsel för såväl föreningens som för GA:s mark och med KTC Control AB för driftövervakning.
Bland övriga avtal kan nämnas avtal med Kone avseende hisservice, snöröjningsavtal med CraftTech, eGain för värmestyrning, Securitas för larmmottagning, Brand&Industriskydd AB för brandsäkerhet, samt avtal med Telia avseende TV, telefoni och bredband.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 juni 2007.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 682 kr/kvm boarea per år.

Fondavsättning till yttre underhåll
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen. Underhållsplanen ses över varje år och uppdateras löpande. Planen sträcker sig 30 år framåt i tiden och pekar på ett årligt avsättningsbehov för framtida underhåll på cirka 550 tkr och med tyngdpunkten för utgifterna i slutet av perioden.

Föreningens fastighetslån
Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Lars Erik Lundwall (nyval)	Ordförande
Anita Schneider (nyval)	Kassör
Agneta Lundwall (omval)	Representant i GA:s styrelse
Björn Carlberg (omval)	
Karl-Henrik Kyhlstedt (nyval)	

Suppleanter:

Rose-Marie Söderberg (omval)	Represantant i GA:s styrelse
Ingrid Schmidt (omval)	
Pär Jannesson (nyval)	
Rolf Eriksson (nyval)	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

LGF

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Mats Blomgren	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Ingen internrevisor valdes för 2019

Valberedning inför 2019 års stämma
Bo Haglund, sammankallande
Lars-Erik Lundwall
Annika Ellborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen förändring av avgifter gjordes under året. Den genomsnittliga årsavgiften var 682 kr/m².
Januari 2019 var avgiftsfri för medlemmarna med anledning av att vi firade 10-årsjubileum.
Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser genomförts.
Styrelsen har under året gett ut sex informationsblad.

Föreningslokalen "Vackra hörnet" har använts för, styrelsemöten, bridgespel, yoga, månadsvisa kaffe-träffar och andra föreningsaktiviteter vid 166 tillfällen, varav 75 övernattningar och 6 del av dag och 85 övriga aktiviteter under 2019.

I september omsatte vi ett av våra tre lån. Vårt lägsta lån på 1,5 miljoner behöll vi ytterligare ett år då vi bedömde det vara fördelaktigt. Samtidigt beslutade vi att amortera av på vårt högsta lån på 16,5 miljoner, med ytterligare 20 tkr/mån total amortering således 30 tkr/mån. Vi blev kvar hos Handelsbanken.

September 2019 presenterade JM en åtgärdsplan gällande våra fasader som huvudsakligen berörde de fuktskador som var kända i hus 3, samt förslag om att montera drivvattenprofiler på samtliga fönster i alla tre husen.
Styrelsen anlitade Byggmiljögruppen för att granska JM:s åtgärdsplan samt de provtagningar som JM genomfört på våra fasader som var underlag för åtgärdsplanen. Byggmiljögruppen bedömde provtagningarna som undermåliga och inte tillräckliga och rekommenderade att de skulle kompletteras. När vi meddelade JM att vi avsåg att utföra kompletterande provtagningar, ville JM skjuta upp de av dem föreslagna åtgärderna till dess att den totala skadebilden var känd.
Föreningen har utsett RISE Resarch Institutes of Sweden att utföra de kompletterande provtagningarna vilka kommer att utföras under mars månad 2020.

Under året har vi tillsammans med Brf Vv2 gjort ny upphandling för skötsel av trädgården/parken. Vi har beslutat att ge uppdraget till en ny utförare Assars trädgårdstjänst AB, som vi bedömer kan göra ett gott arbete med vår trädgård /park. Trädgården blir äldre och kräver mera kunskaper kring skötsel och beskärning av våra växter, vilket vår nya utförare kan göra.

Under slutet av året genomfördes en upphandling av Föreningens avtal avseende bredband, TV och IP telefoni, Telia samt Sundbybergs Stadsnät erbjöds offerera. Telia erbjöd de förmånligaste villkoren och ett nytt 5-årigt avtal tecknades med dem. Det nya avtalet innebär en höjd generell bredbandshastighet till 100 mbit/s och varje lägenhet kommer att få en trådlös router och en ny TV-box.
Tillsammans med brf Vackra Vägen 2 organiserades vår- och höststädning av våra grönytor, med sedvanlig förtäring och social gemenskap.

Övriga åtgärder som har genomförts under året, omfattande garagestädning, rengöring av sopkärl, trädbeskärning, trädfällning, brandskyddskontroller.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2020.

Medlemsinformation

Antalet tillkommande medlemmar var 4 och antalet avgående medlemmar var 5 under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 97 medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	4 024	4 359	4 359	4 359
Resultat efter finansiella poster	-479	-536	-316	-648
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 467	1 412	1 632	1 303
Soliditet (%)	80,68	80,67	80,28	79,84
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 689	7 764	7 925	8 162
Genomsnittlig skuldränta. (%)	1,04	1,59	1,76	2,31
Fastighetens belåningsgrad (%)	18,98	19,11	19,36	19,80

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter (årsavgifter), garage-och parkeringsintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta
Genomsnittlig skuldränta definieras som i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**79 375 000**	**115 105 000**	**2 954 786**	**-3 935 040**	**-535 775**	**192 963 971**
Avsättning till yttre fond			**550 000**	**-738 332**		**-188 332**
Ianspråktas från yttre fond			**-347 443**		**535 775**	**188 332**
Årets resultat					**-479 011**	**-479 011**
Belopp vid årets utgång	**79 375 000**	**115 105 000**	**3 157 343**	**-4 673 372**	**-479 011**	**192 484 960**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 673 372
årets förlust	-479 011
	-5 152 383

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	550 000
i ny räkning överföres	-5 702 383
	-5 152 383

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 024 171	4 358 640
Övriga rörelseintäkter		14 080	109 116
Summa rörelseintäkter		**4 038 251**	**4 467 756**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 667 750	-2 022 649
Övriga externa kostnader	4	-330 479	-219 433
Personalkostnader	5	-100 546	-81 342
Avskrivningar	6	-1 947 320	-1 947 320
Summa rörelsekostnader		**-4 046 095**	**-4 270 744**
Rörelseresultat		**-7 844**	**197 012**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 458	4 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 624	-736 875
Summa finansiella poster		**-471 166**	**-732 787**
Resultat efter finansiella poster		**-479 010**	**-535 775**
Årets resultat		**-479 011**	**-535 775**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 10	234 794 636	236 741 956
Summa materiella anläggningstillgångar		**234 794 636**	**236 741 956**
Summa anläggningstillgångar		**234 794 636**	**236 741 956**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		98 750	98 750
Övriga fordringar	7	2 541 769	1 249 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	112 954	98 467
Summa kortfristiga fordringar		**2 753 473**	**1 446 878**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 018 363	1 009 050
Summa kassa och bank		**1 018 363**	**1 009 050**
Summa omsättningstillgångar		**3 771 836**	**2 455 928**
SUMMA TILLGÅNGAR		**238 566 472**	**239 197 884**

KÉK

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 480 000	194 480 000
Fond för yttre underhåll		3 157 343	2 954 786
Summa bundet eget kapital		**197 637 343**	**197 434 786**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 673 372	-3 935 040
Årets resultat		-479 011	-535 775
Summa fritt eget kapital		**-5 152 383**	**-4 470 815**
Summa eget kapital		**192 484 960**	**192 963 971**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	44 679 899	45 321 787
Summa långfristiga skulder		**44 679 899**	**45 321 787**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	600 000	398 112
Leverantörsskulder		127 903	140 865
Skatteskulder		91 475	126 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	582 235	246 779
Summa kortfristiga skulder		**1 401 613**	**912 126**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**238 566 472**	**239 197 884**

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-479 011	-535 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 947 320	1 947 320
Förändring skatteskuld/fordran		-34 895	1 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 433 414**	**1 413 049**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-98 750
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 764	7 948
Förändring av leverantörsskulder		-12 963	25 845
Förändring av kortfristiga skulder		537 346	-385 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 943 033**	**962 903**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-641 888	-949 045
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-641 888**	**-949 045**
Årets kassaflöde		**1 301 145**	**13 858**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 226 955	2 213 097
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**3 528 100**	**2 226 955**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 679 170	4 013 640
P-plats och garage	345 001	345 000
	4 024 171	**4 358 640**

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	101 456	116 195
Trädgårdsskötsel	53 622	39 652
Städkostnader	101 126	88 714
Hyra av entrémattor	7 757	8 234
Snöröjning/sandning	32 920	34 750
Trivselåtgärder	11 201	0
Serviceavtal eGain	22 096	21 012
Hisskostnader	62 036	58 669
Serviceavtal KTC	17 699	4 351
Besiktningskostnader	6 625	2 539
Systematiskt brandskyddsarbete	0	61 281
Jour och bevakning	3 392	1 881
Gemensamhetsanläggning	34 170	25 108
Reparationer	60 411	72 719
Hissreparationer	5 238	2 199
Planerat underhåll	18 167	347 443
Fastighetsel	87 835	96 156
Uppvärmning	511 524	545 990
Vatten och avlopp	144 534	139 014
Avfallshantering	122 213	99 367
Försäkringskostnader	94 648	89 706

Självrisker	9 300	0
Bredband	155 184	155 184
Förbrukningsinventarier	2 240	4 267
Förbrukningsmaterial	2 356	8 219
	1 667 750	**2 022 650**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	**2018**
Fastighetsskatt	20 820	19 460
Fastighetsavgift	90 882	44 088
Telefoni	2 220	1 771
Porto	5 074	4 127
Föreningsgemensamma kostnader	11 311	37 982
Revisionsarvode	31 250	34 250
Ekonomisk förvaltning	74 967	70 125
Övriga poster	7 886	7 630
Konsultarvode	86 069	0
	330 479	**219 433**

Not 5 Personalkostnader

	2019	**2018**
Styrelsearvoden	78 770	59 150
Arvode valberedning	4 500	4 500
Sociala avgifter	17 276	17 692
	100 546	**81 342**

2018 bokades det upp ett lägre belopp än det som sedan utbetalades. Därav ett högre utfall 2019.

Not 6 Byggnader och mark

	2019	**2018**
Ingående anskaffningsvärden	247 740 850	247 740 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**247 740 850**	**247 740 850**
Ingående avskrivningar	-10 998 894	-9 051 574
Årets avskrivningar	-1 947 320	-1 947 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 946 214**	**-10 998 894**
Utgående redovisat värde	**234 794 636**	**236 741 956**

LEA

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	32 032	31 756
Avräkningskonto förvaltare	2 509 737	1 217 905
	2 541 769	**1 249 661**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 879	38 161
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 563	19 015
Förutbetald kabel- TV/bredband	25 864	25 864
Förutbetalda servicekostnader	5 387	5 204
Förutbetalda kostnader för fastighetsskötsel	15 141	9 375
Förutbetald bevakning	889	848
Förutbetald förebyggande skadedjursavtal	7 232	0
	112 955	**98 467**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,00	2020-09-30	15 426 520	15 546 520
Stadshypotek AB	1,22	2021-09-01	15 503 379	15 703 379
Stadshypotek AB	0,94	2021-09-01	12 850 000	12 970 000
Stadshypotek AB	0,49	2020-09-02	1 500 000	1 500 000
Avgår kortfristig del av långsiktig skuld			-600 000	-398 112
			44 679 899	**45 321 787**

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	56 100 000	56 100 000
	56 100 000	**56 100 000**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen ränta	20 797	20 845
Styrelsearvoden	60 450	40 830
Arvode valberedning	4 500	4 500
Sociala avgifter	18 993	14 000
Revision	30 000	30 000
Upplupna elkostnader	8 649	8 930
Upplupna värmekostnader	68 088	73 682
Upplupna renhållningskostnader	8 364	7 781
Upplupna kostnader för lås	1 250	0
Upplupna kostnader för vinterunderhåll	1 625	0
Förutbetalda avgifter och hyror	359 520	46 211
	582 236	**246 779**

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Sundbyberg 2020-04-16

Lars Erik Lundwall
Ordförande

Anita Schneider

Karl-Henrik Kyhlstedt

Agneta Lundvall

Björn Carlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

LEL