

Årsredovisning för  
**BRF Vårsolen**  
714400-1901

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårsolen, 714400-1901, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

Per Vesterlund, ordförande  
Kristina Gahnström  
Torbjörn Haage

#### Suppleanter

Claes Gewalli  
Fredrik Bergström

#### Revisor

Tommy Ekman

#### Valberedning

Mikael Gahnström  
Anssi Pipponen

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-20.

### Fastigheten och lägenhetsfördelning

På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 144 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 24 garage och 30 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kokvrå
96 st	2 rum och kök
1 st	2 1/2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
2 st	Hyreslägenheter

Total bostadsyta: 7 877 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 501 m<sup>2</sup>

### Renoveringar

Fasadrenovering utfördes 1989.

Stamrenovering 2000.

Renovering av fönster och balkonger samt målning av träpaneler 2003.

Installation säkerhetsdörrar 2007.

Torkrum, nytt staket, lekplats, trädbeskärning samt målning av garageportar och sopluckor 2009.

Investering av nya maskiner i tvättstugan, byte av ventilationsdon 2010.

Markarbete och asfaltering på gården, elbesiktning, ventilationsarbete samt elrenovering i pannrum 2011.

Ventilationsarbete Här och Fotvård, ny mur och nytt staket vid Stockholmsvägen samt trädbeskärning under 2013.

Renovering panel, genomgång skyddsutrymmen, staket vid Kinarestaurangen har bytts ut, nya buskar på Lundmansgatan 1, nytt räcke på Lundmansgatan 3, renovering av stentrappor under 2014.

Takrenovering påbörjad, altan Lundmansg.1, sanering asbest pannrum, renovering stentrappor, fuktskador med hög självrisk under 2015.

Takrenovering slutförd, renovering av väggar i källarförråd påbörjad, renovering av hyreslokal Götgatan 15 påbörjad under 2016.

Renovering fasadpanel, renovering hyreslokal, trädbeskärning, projektering framtagning av elritningar,

byte av dörrar till tvättstugor samt renovering av väggar i källarförråd under 2017.  
Fortsatt renovering av fasadpanel samt projektering inför elrenovering gjordes under 2018.  
Elrenovering under 2019, beräknas vara klart i början av 2020.  
Föreningen har under 2019 köpt in en kantskärmaskin.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 15 (13) överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflytning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Vicevärd i föreningen har varit Kristina Gahnström.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Ekonomiservice AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Daniel Wattman.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 400 000 kr och ianspråktagande med 0 kr.

### Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde är kr 81 522 213 (74 913 470 kr) per den 31 december 2019.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång 2019-12-31. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder från balansräkningen 2018-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

Enligt nu gällande lag utgår fastighetsavgift med 1 377 kr per lägenhet. Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Föreningens lån	Belopp	Ränta	FF-dag	Amortering/år
Handelsbanken nr 46376	2 000 000	1,72 %	2021-09-30	0
Handelsbanken nr 133273	2 389 480	1,70 %	2022-10-30	122 016
Handelsbanken nr 185521	3 000 000	1,55%	2023-06-01	0
Handelsbanken nr 209782	3 000 000	1,34%	2024-09-30	0
Handelsbanken nr 224667	2 429 992	1,35%	2022-12-01	0
Handelsbanken nr 857184	3 221 799	2,10 %	2020-06-01	54 684
Handelsbanken nr 984517	1 683 779	1,18 %	2020-12-01	28 580

Föreningen har under året lagt om två av lånen, samt tagit ett nytt lån på 3 000 000.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	5 031 669	4 871 947	4 981 948	4 951 787	4 890 828
Rörelsemarginal %	16,4	14,7	8,3	14,6	15,5
Balansomslutning	25 220 564	21 192 153	21 228 285	22 342 971	19 235 632
Avkastning på sysselsatt kapital %	3,6	3,6	2,1	3,5	4,1
Avkastning på eget kapital %	9,6	8,5	1,0	6,6	7,3
Soliditet %	22,6	24,4	22,3	23,0	24,9
Definitioner: se not					

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	
<b>Bundet eget kapital</b>			
Ingående balans	3 020 615	1 585 682	
Justerad ingående balans	3 020 615	1 585 682	
Avsättning till yttre fond		400 000	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>3 020 615</b>	<b>1 985 682</b>	
	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ingående balans			556 085
Justerad ingående balans			556 085
<b>Årets resultat</b>			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Årets resultat			546 429
Överföring yttre fond			-400 000
Summa			146 429
<b>Vid årets utgång</b>			<b>702 514</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 702 514, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till yttre fond	283 700
Balanseras i ny räkning	418 814
<b>Summa</b>	<b>702 514</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	5 031 669	4 871 947
Övriga rörelseintäkter	3	20 106	27 812
		5 051 775	4 899 759
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-2 749 721	-2 761 173
Personalkostnader	5,6	-807 132	-765 829
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 008	-656 515
Övriga rörelsekostnader		-22 527	-
<b>Rörelseresultat</b>		824 387	716 242
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 700	7 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-285 658	-285 114
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		546 429	438 228
<b>Resultat före skatt</b>		546 429	438 228
<b>Årets resultat</b>		546 429	438 228

## 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>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 238 182	18 204 169
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		<u>22 238 182</u>	<u>18 204 169</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	1 900	1 900
		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 240 082</u>	<u>18 206 069</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 379	378 851
Övriga fordringar		-	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 324	107 786
		<u>118 703</u>	<u>486 687</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 861 779	2 499 397
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 980 482</u>	<u>2 986 084</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>25 220 564</u>	<u>21 192 153</u>

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 020 615	3 020 615
Fond för yttre underhåll		1 985 682	1 585 682
		<u>5 006 297</u>	<u>4 606 297</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		156 085	117 857
Årets resultat		546 429	438 228
		<u>702 514</u>	<u>556 085</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 708 811</u>	<u>5 162 382</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 519 770	14 725 050
		<u>17 519 770</u>	<u>14 725 050</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	205 280	205 280
Leverantörsskulder		1 025 347	351 796
Skatteskulder		6 400	19 326
Övriga kortfristiga skulder		119 877	130 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		635 079	597 335
		<u>1 991 983</u>	<u>1 304 721</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>25 220 564</u>	<u>21 192 153</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar]. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-175 (se nedan)
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 175 år
- Stam 75 år
- Installationer 50-75 år
- Värme, ventilation, el mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20-30 år
- Markanläggningar 20 år



**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad****Nettoomsättning**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter bostäder	61 205	74 764
Hysesintäkter lokaler	235 796	235 796
Hysesintäkter p-platser, garage	100 284	101 973
Årsavgifter bostäder	4 483 252	4 307 878
Årsavgifter lokaler	87 168	87 168
Kabel TV	63 964	64 368
<b>Summa</b>	<b>5 031 669</b>	<b>4 871 947</b>

Årsavgifterna för bostäder har höjts med 3% från 1 april 2019

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 106	24 787
Övrigt	-	3 025
<b>Summa</b>	<b>20 106</b>	<b>27 812</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Underhållskostnader	189 838	516 800
Fastighetsel	120 610	102 553
Uppvärmning	913 022	955 836
Vatten	756 498	431 426
Sophämtning	227 649	220 269
Fastighetsförsäkring	80 319	74 694
Fordonsförsäkringar	2 236	2 277
Internettjänster	67 754	71 324
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	223 928	222 731
Administration	57 800	58 792
Revisionsarvode	6 000	6 000
Förvaltningsarvode	104 067	98 471
	<b>2 749 721</b>	<b>2 761 173</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader****Medelantalet anställda**

	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män	2018-01-01- 2018-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Not 6 Löner och ersättningar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och ersättningar	395 871	399 625
Styrelsearvode	121 991	89 568
Sociala kostnader	279 727	276 636
Övriga personalkostnader	9 543	-
	<u>807 132</u>	<u>765 829</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter, övriga	7 700	7 100
<b>Summa</b>	<b>7 700</b>	<b>7 100</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	285 658	285 114
<b>Summa</b>	<b>285 658</b>	<b>285 114</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	37 744 122	37 744 122
-Nyanskaffningar	4 704 548	-
-Avyttringar och utrangeringar	-354 680	-
Vid årets slut	<u>42 093 990</u>	<u>37 744 122</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-19 539 953	-18 883 438
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	332 153	-
-Årets avskrivning	-648 008	-656 515
Vid årets slut	<u>-19 855 808</u>	<u>-19 539 953</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 238 182</b>	<b>18 204 169</b>
<b>Varav mark</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 026 000	1 026 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 026 000</u>	<u>1 026 000</u>

Taxeringsvärdet på fastigheten uppgår totalt till 94 564 000

Varav 67 299 000 kronor avser byggnad och 27 265 000 kronor avser mark

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	464 838	464 838
	<u>464 838</u>	<u>464 838</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-464 838	-464 838
	<u>-464 838</u>	<u>-464 838</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

### Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 900	1 900
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>1 900</u>	<u>1 900</u>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 519 770	14 725 050
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 697 650	13 903 930

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### **Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 112 000	25 112 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>25 112 000</u>	<u>25 112 000</u>

#### **Eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Garantiförbindelse, fastigo	6 309	6 340
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<u>6 309</u>	<u>6 340</u>

#### **Not 14 Nyckeltalsdefinitioner**

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

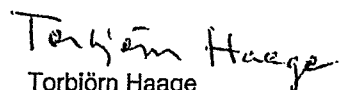
(Totalt eget kapital + 78,60 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

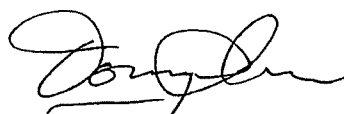
Norrtälje 2020- 04-16

  
Per Vesterlund  
Styrelseordförande

  
Kristina Gahnström

  
Torbjörn Haage

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-04-22

  
Tommy Ekman  
Extern revisor