

ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Vätan 22



Förvaltningsberättelse	1
Verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
Ekonomi	9
Resultaträkning	9
Tillgångar	10
Eget kapital och skulder	11
Tilläggsupplysningar	12
Noter	13

Handwritten signatures:
A large stylized signature on the left.
Three smaller signatures on the right, stacked vertically: "Alla", "Ant", and "GM".

Styrelsen för BRF Vätan 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vätan 22 med adress Regeringsgatan 80 samt Snickarbacken 7. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Föreningen förvärvade fastigheten Vätan 22 första december 2001 och år 2017 utgör därmed det sextonde verksamhetsåret. Föreningens säte är i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2017 valdes följande styrelse;

Johan Cramér (ledamot och ordförande)

Charlotte Hellstadius (ledamot)

Pehr Åsgård (ledamot och kassör) avgick i januari pga flytt

Birger Myrberg (ledamot) avgick i december pga tidsbrist.

Gabriella Myrdal, Arwen Bergström och Marjukka Eriksson suppleanter. Arwen Bergström avgick i november pga flytt.

I Styrelsen ingick fram till stämman 2017;

Åsa Lilljeqvist Cramer (ledamot och sekreterare), Gabriella Myrdal, Charlotte Hellstadius samt Arwen Bergström

Styrelsen har under året haft protokollförda sammanträden samt ett antal icke protokollförda arbetsmöten. Inget arvode har utgått till styrelse och förtroendevalda. Extern revisor har ersatts enligt räkning. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen från Trygg Hansa.

Valberedning

Maria Ziv, Hanna Björklund och Oskar Ekman utgör valberedning fram till 2017 års ordinarie stämma. Maria Ziv är sammankallande.

Revision

David J Larsson Auktoriserad revisor PwC Stockholm AB är av stämman utsedd revisor.

Administration, förvaltning och bokföring

Storholmen Förvaltning AB sköter bokföring och hyresavisering.

Ulls
LH
GM

Fastighetsskötsel och städning

Stridbar fastighetsförvaltning AB anlitas för fastighetsskötsel och ESI Servicesystem AB sköter städning. Snöröjning från tak av Toppjobb AB.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt tre bostadsrättslokaler. Därutöver äger föreningen tre affärslokaler mot Regeringsgatan och en lokal under gården med ingång från Snickarbacken. Samtliga lokaler har under året varit uthyrda. Under 2017 har två bostadsrätter sålts.

Väsentliga händelser

Renoveringar efter övertagandet av fastigheten 2001 - 2009

Stambyte av avlopp och vatten

Målning av plåttak Snickarbacken 7

Installation av treglasfönster mot Regeringsgatan

Målning av trapphus Snickarbacken

Renovering av skorstenspipor/ventilation till samtliga kök och badrum

Trädäck har byggts på gården samt plantering av blommor och växter

Inredning av källarkontor till samtliga lägenheter

Ommålning av samtliga fönster i fastigheten.

Ommålning av trapphusen Regeringsgatan samt gårdstrapphus

Byte av stora delar av plåttak mot gården (Regeringsgatan)

Översyn och uppgradering av TV Centralantenn (Boxer)

Slipning av golv i entré och trapphus Regeringsgatan 80

Renovering av värmecentral

Sanering av fuktskada i lägenhet (såld av föreningen 2003)

2010 - 2012

Renovering av balkonger (2010)

Montering av snörasskydd

Målning av yttertak

2013 - 2014

Bredband har installerats (Bredbandsbolaget 2013 - 14)

Ny värmeväxlare, tryckstegspump och pump installerad i värmecentral

2015

Inoljning av gårdstrall

2016

Ventilationsbesiktning – lagenlig OVK - genomförd i hela byggnaden; bostäder och lokaler 2016

2016 - 17

Ommålning av trapphus Regeringsgatan 80 och Snickarbacken 7 samt byte och nyinläggning av mattor i dessa trapphus.

El och kabelsanering i samtliga trapphus samt infräsning av rör för kommande el eller fiber dragningar.

Nya anslagstavlor S 7 och R 80

*allt
gen lntH
gm*

Väsentliga händelser/renoveringar under 2016 - 2017

Omförhandling av avtal för lokalhyresgäster.

Omförhandling av avtal för ekonomisk administration.

Omförhandling av lån med åtföljande räntesänkning.

Omförhandling av försäkringsavtal.

Utredning av möjlighet att borra för bergvärme. Tyvärr är Stockholms Stad avvisande till att tillåta borring på stadens mark, dvs trottoaren.

Trapphusrenovering. Se ovan.

Förbättrad ekonomi har möjliggjort sänkning av avgifterna med 40% från och med januari 2018.

Notera att avgiften också sänktes med 30 % i januari 2017.

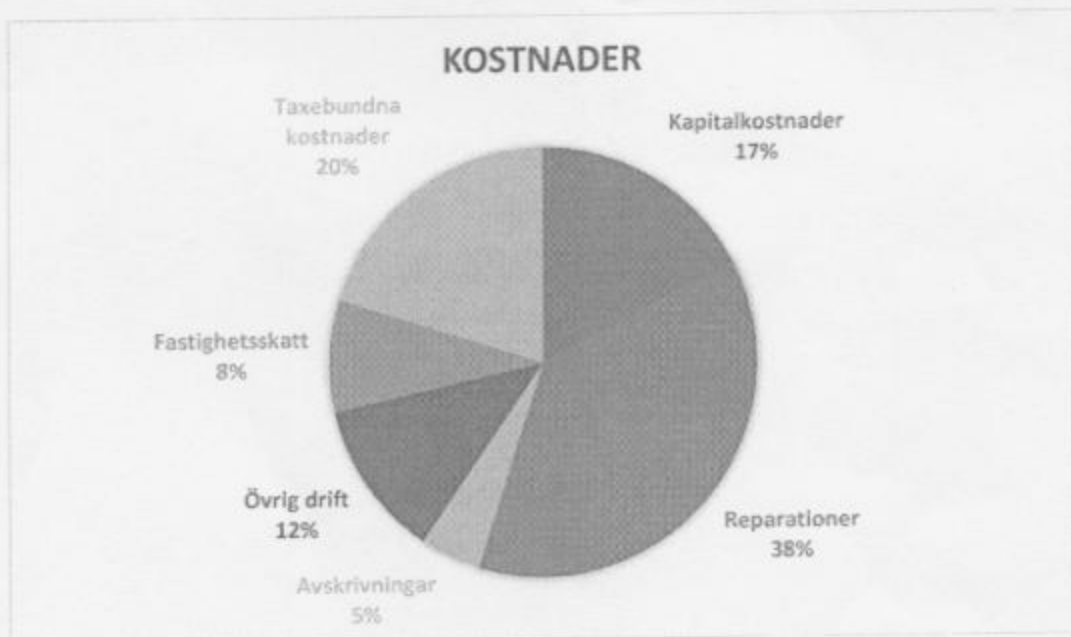
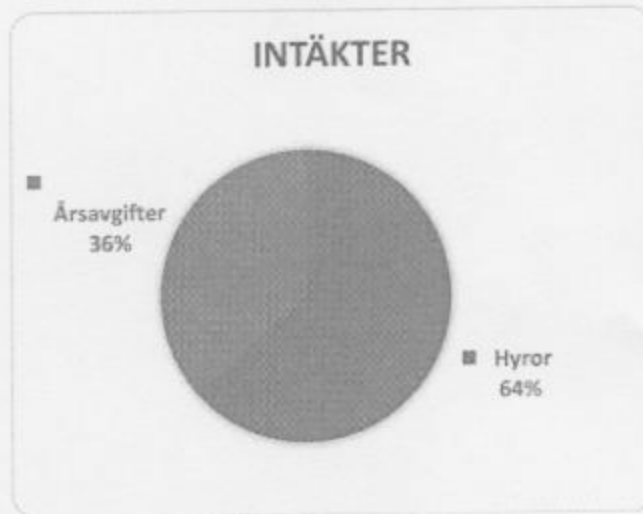
Ekonomi

Årets resultat uppgår till - 263 563 kr. Den redovisade förlusten beror huvudsakligen på att kostnaderna (1 043 539 kr) för de omfattande renoveringar som gjorts av trapphusen under 2017 har tagits direkt över resultatet och inte periodiserats.

Föreningens finansiella ställning har under 2017 förstärkts ytterligare genom omförhandlade lägre räntor för föreningens banklån och genom ökade hyresintäkter efter omförhandling av föreningens hyresavtal. Detta har möjliggjort en sänkning av föreningens avgifter både under 2017 och 2018 samtidigt som det funnits utrymme att amortera lån om 2,13 mkr under 2017. Sammanfattningsvis är styrelsens bedömning att föreningens ekonomi är mycket god.

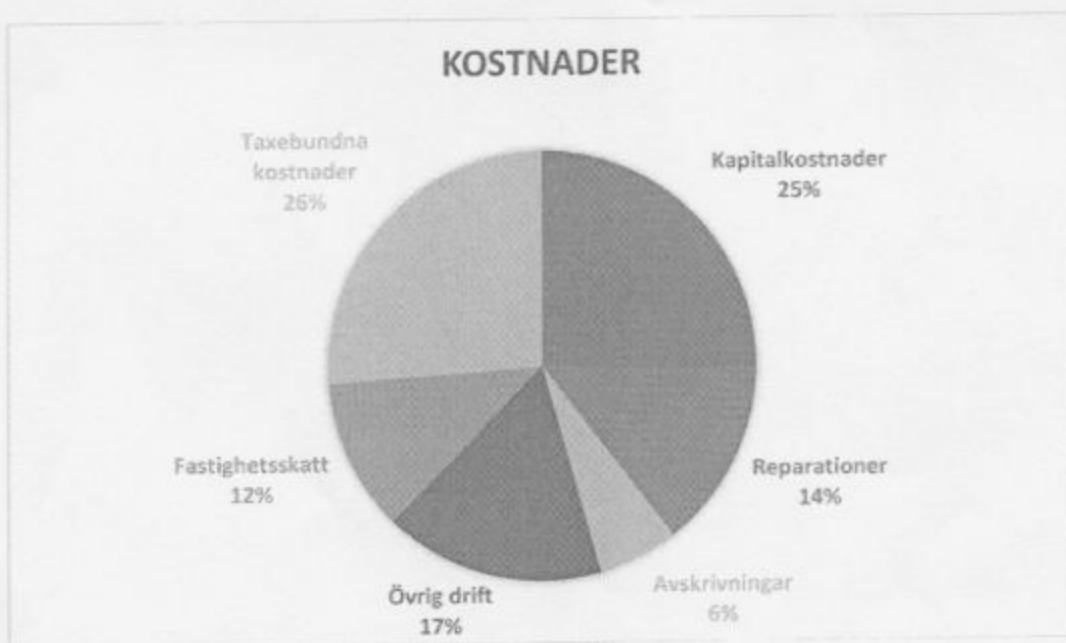
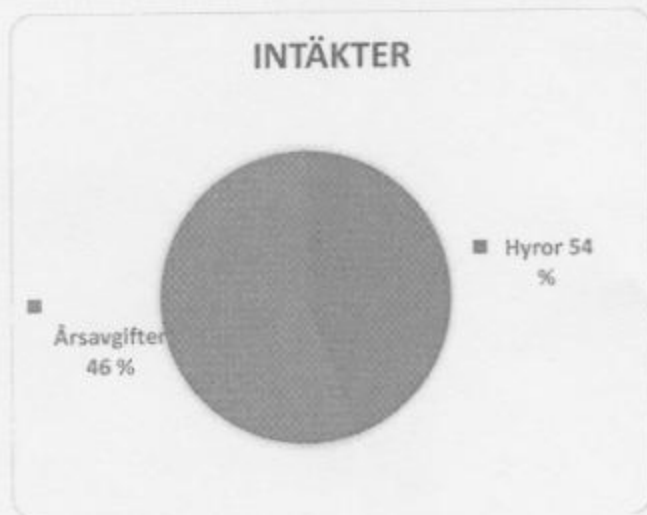
alla
Int
JGM

Fördelning av intäkter och kostnader 2017



Handwritten signatures and initials:
GM
LH
Cll

Fördelning av intäkter och kostnader 2016



Handwritten signatures and initials:
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	329	462	462	462	462
Hyror/avgift m2 hyresrättsyta(lokal)	1 913	1 804	1 781	1 571	1 574
Lån/m2 bostadsrättsyta	7 600	8 254	8 294	8 334	8 682
Elkostnad/m2 totalyta	12	10	8	7	8
Värmekostnad/m2 totalyta	106	104	95	94	105
Vattenkostnad/m2 totalyta	14	13	11	13	10
Kapitalkostnader/m2 totalyta	130	143	152	197	219
Soliditet (%)	55	54	53	52	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-264	899	1 158	613	445
Nettoomsättning (tkr)	2 953	3 278	3 254	3 053	3 043

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 087 450	3 002 507	3 315 606	-5 231 921	899 064
Årets avsättning yttre rep			375 000	-375 000	
Disposition av föregående års resultat:				899 064	-899 064
Årets resultat					-263 563
Belopp vid årets utgång	30 087 450	3 002 507	3 690 606	-4 707 857	-263 563

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-4 332 858
Avsättning yttre rep. Fond	-375 000
årets förlust	-263 563
	-4 971 421

disponeras så att	
ianspråktagande yttre rep. Fond	-1 110 850
i ny räkning överföres	-3 860 571
	-4 971 421

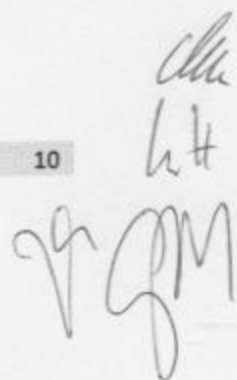
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
 All
 L
 gm

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 953 248	3 277 529
Övriga rörelseintäkter		0	47 754
Summa rörelseintäkter		2 953 248	3 325 283
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	1	-2 448 963	-1 631 803
Övriga externa kostnader		-74 562	-66 116
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 360	-144 360
Summa rörelsekostnader		-2 667 885	-1 842 279
Rörelseresultat		285 363	1 483 004
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	19 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 993	-603 060
Summa finansiella poster		-548 926	-583 940
Resultat efter finansiella poster		-263 563	899 064
Resultat före skatt		-263 563	899 064
Årets resultat		-263 563	899 064

Ulla
LH
GM

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	55 637 012	55 781 372
Summa materiella anläggningstillgångar		55 637 012	55 781 372
Summa anläggningstillgångar		55 637 012	55 781 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 812	1 108
Övriga fordringar		22 132	3 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 154	6 396
Summa kortfristiga fordringar		69 098	10 939
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 870 055	4 145 576
Summa kassa och bank		1 870 055	4 145 576
Summa omsättningstillgångar		1 939 153	4 156 515
SUMMA TILLGÅNGAR		57 576 165	59 937 887



 The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are three distinct signatures, with the largest one appearing to be 'GM' and another one above it that looks like 'LH'.

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 089 957	33 089 957
Fond för yttre underhåll		3 690 606	3 315 606
Summa bundet eget kapital		36 780 563	36 405 563
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 707 858	-5 231 922
Årets resultat		-263 563	899 064
Summa fritt eget kapital		-4 971 421	-4 332 858
Summa eget kapital		31 809 142	32 072 705
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	24 600 000	26 730 000
Övriga skulder		164 508	164 508
Summa långfristiga skulder		24 764 508	26 894 508
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 596	80 028
Skatteskulder		96 670	57 444
Övriga skulder		107 178	90 32
Övriga skulder till kreditinstitut		130 000	130 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		582 071	613 170
Summa kortfristiga skulder		1 002 515	970 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 576 165	59 937 887

allt
ant
GM

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,75 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

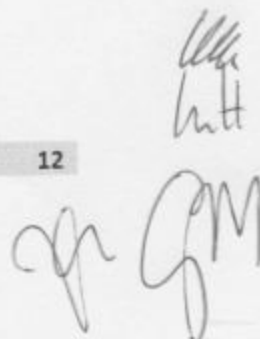
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page.

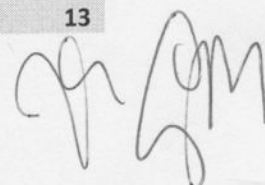
Noter

NOT 1	Fastighetskostnader	2017	2016
	Skötsel	69 963	101 968
	Reparation och underhåll	1 178 776	337 587
	Fastighetsförsäkringar	84 202	70 362
	Driftkostnader	631 207	622 261
	Förvaltning	144 966	127 342
	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	265 505	272 559
	Kabeltv	74 344	99 724
		2 448 963	1 631 803

NOT 2 **Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOT 3	Byggnader och mark	2017	2016
	Ingående anskaffningsvärden	57 972 767	57 972 767
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 972 767	57 972 767
	Ingående avskrivningar	-2 191 395	-2 047 035
	Årets avskrivningar	-144 360	-144 360
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 335 755	-2 191 395
	Utgående redovisat värde	55 637 012	55 781 372
	Taxeringsvärden byggnader	58 600 000	58 600 000
	Taxeringsvärden mark	66 400 000	66 400 000
		125 000 000	125 000 000

Ull
Lult


NOT 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelningen av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 901 204	1,624	2020-10-30	5 250 000	5 250 000
Stadshypotek 538 47	1	2018-01-30	11 480 000	12 610 000
Stadshypotek 163 73	1,05	2018-02-01	3 500 000	4 500 000
Stadshypotek 897 423	1,594	2020-10-30	4 500 000	4 500 000
Kf del av långfristig skuld			-130 000	-130 000
			24 600 000	26 730 000

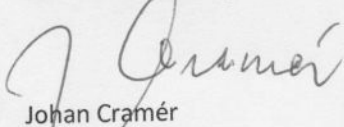
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 130 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 24,1 mkr

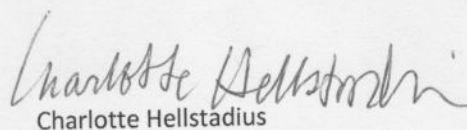
NOT 5 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

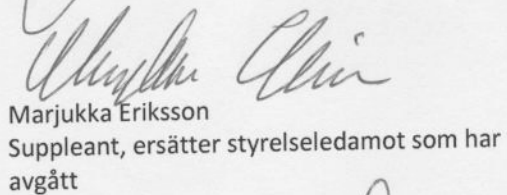
	2017	2016
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	39 500 000	39 500 000
Varav obelånade	0	0
	39 500 000	39 500 000

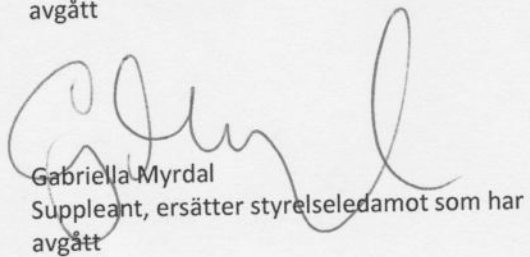
alla
Ant
[Signature]

Stockholm 2018-05-23

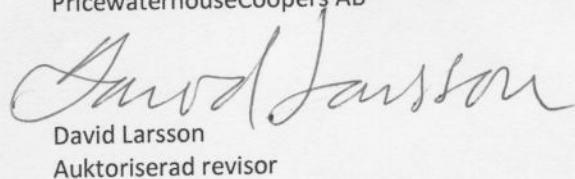

Johan Cramér


Charlotte Hellstadius


Marjukka Eriksson
Suppleant, ersätter styrelseledamot som har
avgått


Gabriella Myrdal
Suppleant, ersätter styrelseledamot som har
avgått

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-24
PricewaterhouseCoopers AB


David Larsson
Auktoriserad revisor