

Styrelsen för BRF Vätan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Vätan 1 registrerades hos Bolagsverket 1996-06-06. Samtidigt registrerades en ekonomisk plan. Nuvarande ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2005-09-20. Därefter har föreningen genom beslut på ordinarie årsmöte den 13 maj 2007 samt på extra årsmöte den 18 september 2007 antagit ny lägenhetsredovisning med justerade andelstal. Detta till följd av att två nya vindslägenheter byggts.

Brf Vätan 1 är en äkta bostadsrättsförening.

### Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastighet, Vätan 1, är upplåten med äganderätt och belägen i Stockholms kommun på Regeringsgatan 76/78 och David Bagares gata 14.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vätan 1	1996	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Fastigheten innehåller 40 bostadslägenheter om ca 3 199 m<sup>2</sup>, varav 39 upplåts med bostadsrätt. Hyresrätten är 51 m<sup>2</sup>. Lokalarean är 1 535 m<sup>2</sup> varav en stor andel är belägen i övre och nedre källarplan. I nedre källarplanet finns ett garage om 450 m<sup>2</sup>. Tomtarean är 1 117 m<sup>2</sup>.

Byggnaden uppfördes 1928 och består av ett flerbostadshus i 8 våningar, varav bottenvåning med lokaler och två källarplan med garage och lokaler. En genomgripande renovering av huset skedde 1981/1982 när stammar för vatten och avlopp (såväl vertikala som horisontella) samt elstigare byttes. I samband med detta renoverades även allmänna utrymmen, fasaden och delar av taket.

Under 2006 och 2007 upplåts råvinden över Regeringsgatan 76 och 78 med bostadsrätt och två nya bostadslägenheter byggdes.

7

### Lägenheter

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	22	10	1	4

Därutöver finns en hyreslägenhet om 2 rokv.

### Byggnadernas tekniska status

Byggnaden har löpande underhållits och är i gott skick.

### Förvaltning

Styrelsen har under året i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BoTema Fastighets AB och i den tekniska förvaltningen av Saltsjöstaden Förvaltning. Städning har skötts av ProMiljö Service.

### Övriga avtal

Bredband: Ownit (ingår i avgiften)

TV: ComHem (grundutbud ingår i avgiften)

Hisskötsel: Kone

### Förtroendevalda

#### Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Karin Rosander	Ordförande
Elisabeth Jacobson	Ledamot
Jonas Linnander-Manfred	Ledamot
Gun Hedbom	Ledamot
Lars Henriksson	Ledamot
Lina Fjerdings	Suppleant
Lars-Jakob von Knorring	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 maj 2015.

#### Revisorer

Jörgen Schumacher	Revisor
Brit-Mari Livijn	Revisorssuppleant

#### Valberedning

Christina Winter	Valberedning (sammankallande)
Armando Coppola	Valberedning

*p*

### **Utförda investeringar och underhållsarbeten**

De senare årens större renoveringsarbeten och ärenden:

#### 2006

- Inredning av råvind
- Byte och målning av plåttak
- Byte av hissmotorer
- Förlängning av hissen till plan 5 i Regeringsgatan 78

#### 2010

- Byte av värmeväxlare
- Byte av radiatorventiler
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), energibesiktning samt radonmätning
- Byte av elcentral

#### 2011

- Brandgenomgång samt installation av rökkänsliga brandvarnare
- Målning av hissarna, nödtelefoner installerade
- Hantering av organiska sopor
- Ventilationskontroll
- Besiktning av innergård
- Snörasgaller på taket mot Regeringsgatan

#### 2012

- Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter
- Rum för barnvagnar i entrén till Regeringsgatan 78

#### 2013

Reparation av terrasser till vindslägenheterna i Regeringsgatan 78

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten  
Under året har följande underhållsarbeten genomförts:

- Ny fasadputs på gårdssidan
- Renovering av plåttak samt byte av värmekablar på tak
- Byte av kranar och ventiler mm i källaren
- Byte av fettavskiljare för pizzerian (bekostas av pizzerian)

- Förberedelser för byte av entréportar (genomförs 2016)
- Förberedelser för målning av fönster mot gården (genomförs 2016)
- Förberedelser för byte av pizzerians ventilationsaggregat (bekostas av pizzerian)

### **Drift och underhåll**

- Löpande underhåll av gemensamhetsytor samt utrustning
- Vårstädning av gård och gemensamhetsutrymmen

### Löpande kamerala ärenden

Regelbundna kontakter med föreningens ekonomiska förvaltare Botema Fastighets AB  
Ekonomisk rapportering från förvaltare  
Regelbundna kontakter med föreningens tekniska förvaltare Saltsjöstaden Förvaltning  
Betaling av fakturor  
Förhandlingar med hyresgäster om hyreskontrakt och andra åtaganden  
Kontakter med medlemmar om andrahandsuthyrningar mm  
Kontakter med mäklare och intressenter i samband med lägenhetsförsäljningar  
Antagning av nya medlemmar  
Kontakter med medlemmar om ombyggnader, reparationer mm

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Av bilagt förslag till budget för år 2016 framgår att innevarande års resultat kommer att bli positivt varför styrelsen inte avser att förändra avgiften.

I övrigt hänvisas till balans- och resultatrapport nedan.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten är taxerad till 95 000 000 kr, varav byggnadsvärde är 45 000 000 kr.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 157	3 148	3 175	3 171	3 206
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 329	518	47	253	327
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	286	286	286	286	299
Soliditet (%)	79	81	80	80	62

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	350 568
årets förlust	-2 329 474
	<b>-1 978 906</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	285 000
i ny räkning överföres	-2 263 906
	<b>-1 978 906</b>

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

*M*

## Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 125 465	3 122 334
Övriga intäkter	2	31 344	26 019
		<b>3 156 809</b>	<b>3 148 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 044 258	-875 510
Driftskostnader	4	-2 555 211	-709 659
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-103 222	-138 378
Personalkostnader	6	-85 789	-84 471
Avskrivningar	7	-501 097	-501 097
		<b>-5 289 577</b>	<b>-2 309 115</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 132 768</b>	<b>839 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 515	15 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 221	-336 560
		<b>-196 706</b>	<b>-321 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 329 474</b>	<b>518 146</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 329 474</b>	<b>518 146</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 329 474</b>	<b>518 146</b>

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	70 474 229	70 975 326
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 474 229</b>	<b>70 975 326</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 474 229</b>	<b>70 975 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		146 377	68 213
Skattefordringar		257	1 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 305	105 012
		<b>210 940</b>	<b>174 522</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 583 798</b>	<b>2 762 096</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 794 737</b>	<b>2 936 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 268 966</b>	<b>73 911 944</b>

13

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 867 980	18 867 980
Upplåtelseavgift		2 640 646	2 640 646
Fond för yttre underhåll		570 000	285 000
Uppskrivningsfond		37 167 140	37 167 140
		<b>59 245 766</b>	<b>58 960 766</b>
<i>Ansamlad vinst</i>			
Balanserad vinst		350 568	117 423
Årets resultat		-2 329 474	518 146
		<b>-1 978 906</b>	<b>635 568</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 266 860</b>	<b>59 596 334</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 804 731	13 804 731
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 804 731</b>	<b>13 804 731</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		891 802	168 336
Övriga skulder		97 974	131 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 598	211 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 197 375</b>	<b>510 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 268 966</b>	<b>73 911 944</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		19 382 000	19 382 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*Handwritten mark*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Årsredovisningen upprättades i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1
Värmekabel	10
Vindsprojekt	5
Ombyggnad	5
Elcentral	0,75
Säkerhetsdörrar	10

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de breäknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

21



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Avgift	900 327	900 326
Hyra	70 162	69 032
Garagepl ej moms	210 000	208 000
Hyra lokal m moms	1 805 782	1 805 782
Fast.skatt m moms	139 194	139 194
	<b>3 125 465</b>	<b>3 122 334</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Övr ersättningar och intäkter	0	300
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 344	5 110
Ersättning vatten/sopor	20 000	20 609
	<b>31 344</b>	<b>26 019</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Övriga reparationer	-1 359 966	-202 780
Markytor, trädgård	-3 533	-6 986
El	-69 326	-56 264
Värme	-428 581	-450 454
Vatten och avlopp	-112 131	-118 981
Sophämtning/Renhållning	-70 721	-40 045
	<b>-2 044 258</b>	<b>-875 510</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-104 685	-110 790
Obl besiktningkost OVK,hiss	-10 185	-2 410
Hisservice	-32 443	-21 805
Övriga fastighetskostnader	-26 864	-29 885
Fastighetsförsäkring	-79 122	-77 148
Kabel-tv	-32 748	-33 548
F-skötsel	-110 275	-124 774
Fastighetsskatt	-229 720	-228 680
Bredband	-60 912	-61 429
Entrémattor	-10 493	-9 457
Skadedjursinspektion Anticimex	-12 984	-9 733
Fasadrenovering	-1 844 780	0
	<b>-2 555 211</b>	<b>-709 659</b>

*P*

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsförvaltning	-62 040	-62 040
Möteskostnader	-8 282	-8 189
Bankkostnader	-3 488	-2 526
Föreningsavgift	-4 753	-4 704
Revisionsarvoden	-14 570	-15 277
Porto	-1 539	-2 020
Konsultarvoden	-8 550	-43 622
	<b>-103 222</b>	<b>-138 378</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvoden	-67 200	-66 100
Lagstadgade sociala avgifter	-18 589	-18 371
	<b>-85 789</b>	<b>-84 471</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnader	263 308	263 308
Värmekabel	31 300	31 300
Vindsprojekt	15 315	15 315
Ombyggnation	88 068	88 068
Elcentral	5 606	5 606
Säkerhetsdörrar	97 500	97 500
	<b>501 097</b>	<b>501 097</b>

10

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början - byggnad	26 830 820	26 830 820
Vid årets början - mark	45 800 000	45 800 000
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 630 820</b>	<b>72 630 820</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 120 223	-3 856 915
Årets avskrivning enligt plan	-263 308	-263 308
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 383 531</b>	<b>-4 120 223</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>68 247 289</b>	<b>68 510 597</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	45 000 000	45 000 000
Mark	50 000 000	50 000 000
	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	18 000 000	18 000 000
	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början - ombyggnad	4 682 176	4 682 176
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 682 176</b>	<b>4 682 176</b>
<b>Ackumulerade avskrivning enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 217 447	-1 979 658
Årets avskrivningar enligt plan	-237 789	-237 789
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 455 236</b>	<b>-2 217 447</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 226 940</b>	<b>2 464 729</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	68 247 289	68 510 597
Ombyggnation	2 226 940	2 464 729
	<b>70 474 229</b>	<b>70 975 326</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	18 867 980			18 867 980
Uppskrivningsfond	37 167 140			37 167 140
Upplåtelseavgift	2 640 646			2 640 646
Fond för yttre UH	285 000		-285 000	570 000
Balanserat resultat	117 422	518 146	285 000	350 568
Årets resultat	518 146	-518 146	-2 329 474	-2 329 474
<b>Totalt</b>	<b>59 596 334</b>	<b>0</b>	<b>-2 329 474</b>	<b>57 266 860</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek	0,649	2016-06-22	6 902 365	6 902 365
Nordea Hypotek	1,970	2017-05-17	6 902 366	6 902 366
			<b>13 804 731</b>	<b>13 804 731</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

0

0

Stockholm *3/5-16*

Karin Rosander

Elisabeth Jacobson

*4/5*  
Jonas Linnander-Manfred

Lars Henriksson

Gun Hedbom

Min revisionsberättelse har lämnats *den 12 maj 2016*

Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vätan 1

Org. nr 769 601-5291

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vätan 1 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vätan 1 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 12 maj 2016



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor