

Bostadsrättsföreningen Väduren 8  
716416-3524

---

# Årsredovisning 2017

---

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Väduren 8 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

---

## Förvaltningsberättelse

---

### VERKSAMHET

#### Allmänt om verksamheten

##### *Föreningens ändamål*

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-10-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21 hos Bolagsverket.

##### *Styrelsens sammansättning*

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2017.

Namn	Uppdrag
Håkan Bengtsson	Ledamot
Gianni Celsi	Ledamot
Björn Lindberg	Ledamot
Daniel Johansson Harasaki	Ledamot
Alexander Kalm	Ledamot
Maria Levander	Suppleant
Anna Thelin	Suppleant
Vasiliki Hammarbäck	Suppleant
Saga Fors	Suppleant

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma.

##### *Revisorer*

Föreningens externa revisor har varit Johan Sandefeldt.

##### *Valberedning*

Valberedningen har under året bestått av Angela Barnett Lindberg.

##### *Förvaltning*

Den kamerala förvaltningen har skötts av Mowen Förvaltning AB.

##### *Taxeringsvärde*

Fastighetens taxeringsvärde för taxeringsåret 2017 har varit 39 949 000 kr varav byggnadsvärdet varit 14 510 000 kr och markvärdet 25 439 000 kr.

##### *Avgifter/Hyror*

Föreningens årsavgifter har varit oförändrad under året. Ingen avgiftshöjning planeras under 2017.

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt till företaget Vasastans Nagelcenter AB.

Vasastans Nagelcenter valde att säga upp kontraktet som löpte ut 2018-03-31.

Föreningen har tecknat ett nytt kontrakt med J Tysk AB om att flytta in med nytt kontrakt 2018-04-01.

##### *Skulder*

Föreningen hade vid årsskiftet en total belåning om 1 016 355 kronor vilket utgör en belåning om 755 kr/m<sup>2</sup>.

##### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Väduren 8 i Stockholms kommun sedan 1978.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna Stockholm.

##### *Byggnadsår och ytor*

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av två flerbostadshus i 6 våningar respektive 5 våningar.

Byggnadens totala bostadsyta är 1 347 kvadratmeter.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### *Bostadslägenheter och lokaler*

Fastigheten består av 19 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal.

### *Byggnadens tekniska status*

Föreningen utför kontinuerligt underhåll av fastigheten och har under 2012 upprättat en underhållsplan.

Nedanstående åtgärder har genomförts under de senaste åren.

- 2009      Byte av maskiner i tvättstugan.  
Målning av lokal.  
Stambyte i lägenhet, gatuplanet.  
Renovering av gården påbörjas.  
Energibesiktningen av fastigheten har slutförts.
- 2010      OVK-besiktning har slutförts.  
Fastighetens ventilationssystem har sett över.  
Gården har renoverats.  
Fasaden på gatuhuset har renoverats.
- 2011      Arbete med isolering av hus och lägenheter.  
Undersökning om möjligheterna att installera fjärrvärme.  
Renovering av entré.  
Renovering av mur.  
Byte av nyckelsystem till ASSA säkerhetsnyklar.  
Renovering av källare efter läckage.  
Uppfräschning av källarens utrymmen, kontroll och åtgärd av fukt i källarutrymmen under gatuhuset.  
Installation av Stokab Fiberanslutning stadsnät.
- 2012      Nytt bastuaggregat installerades.  
Installation och driftsättning av Bredbandsbolagets Fiber LAN-anslutning.  
Förbättring av uppvärmning och isolering av lokalen. Installation av värmepump och extra isolerglas.  
Ytterligare undersökning och offert begäran på central uppvärmning av huset.
- 2013      Spolning av avloppsstammarna.  
Vattenpump byttes.
- 2014      Byte av värmepump.  
Renovering av hiss.  
Två balkonger har byggts.
- 2015      Renovering av gården har påbörjats.  
Renovering av sopkarusellen.  
Installerat fjärrvärmesystem
- 2016      Renovering av gården.
- 2017      Spolning av avloppsstammar.  
OVK inspektion genomförd.
- 2018      Planerade åtgärder:  
Renovering av entré och trapphus.  
Reparation av fönster och fasad mot gården.

## Förvaltningsberättelse

### MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter:	19 st.
Överlåtelser under året:	0 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar:	1 st.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	700	695	694	695
Resultat efter finansiella poster (tkr)	167	176	240	207
Balansomslutning (tkr)	6 794	6 686	6 312	6 350
Soliditet	81,9%	80,7%	80,3%	78,4%

#### Definition av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital/Balansomslutning

### Eget kapital

#### Årets förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 717 400	908 548	-405 534	175 785	5 396 199
Disposition av föregående års resultat				-175 785	-175 785
Balanseras i ny räkning		119 847	55 938		175 785
Årets resultat				166 861	166 861
Belopp vid årets utgång	4 717 400	1 028 395	-349 596	166 861	5 563 060

### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-349 596
Årets resultat	166 861
	<u>-182 735</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna	119 847
Överföring till balanserat resultat	<u>-302 582</u>
	-182 735

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<i>Tilläggs- upplysning</i>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	699 882	694 631
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>699 882</u>	<u>694 631</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-304 373	-296 594
Reparation och underhåll	4	-167 893	-155 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-39 306	-39 306
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-511 572</u>	<u>-491 726</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188 310</b>	<b>202 905</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 452	-27 131
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-21 449</u>	<u>-27 120</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>166 861</b>	<b>175 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>166 861</u></b>	<b><u>175 785</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<i>Tilläggs- upplysning</i>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 453 304	5 474 663
Fjärrvärme	6	143 571	161 518
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 596 875</u>	<u>5 636 181</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		10 431	10 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 377	12 148
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>18 808</u>	<u>22 573</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 177 843	1 027 203
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 177 843</u>	<u>1 027 203</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 196 651	1 049 776
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>6 793 526</u></b>	<b><u>6 685 957</u></b>
<b>EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 717 400	4 717 400
Fond yttre underhåll		1 028 395	908 548
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 745 795</u>	<u>5 625 948</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-349 596	-405 534
Årets resultat		166 861	175 785
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-182 735</u>	<u>-229 749</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 563 060</b>	<b>5 396 199</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 013 030	1 016 355
Depositioner		52 122	52 122
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 065 152</u>	<u>1 068 477</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskottsbetalda hyror och avgifter		105 952	130 598
Leverantörsskulder		26 570	68 311
Skatteskulder		12 154	413
Övriga skulder		5 388	6 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	15 249	15 556
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>165 313</u>	<u>221 281</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>6 793 526</u></b>	<b><u>6 685 957</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	166 861	175 785
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	39 306	39 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>206 167</b>	<b>215 091</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	3 765	1 980
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-55 967	14 812
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>153 965</b>	<b>231 883</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Fastighetsförbättringar	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar lån	-3 325	-6 193
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 325</b>	<b>-6 193</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>150 640</b>	<b>225 690</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 027 203</b>	<b>801 513</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 177 843</b>	<b>1 027 203</b>

---

## Tilläggsupplysningar

---

### A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### 1. Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningar:

Byggnader	200 år
Fjärrvärme	10 år

---

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31

---

#### 2. Nettoomsättning

Årsavgifter	506 846	502 446
Hysesintäkter, lokaler	193 036	192 185
<i>Totalt</i>	<u>699 882</u>	<u>694 631</u>

#### 3. Fastighetskostnader

Värme	44 920	47 280
El	30 518	30 913
Vatten	21 826	25 019
Trappstädning	34 941	37 800
Sophämtning	23 720	22 790
Kabel-TV	5 438	5 227
Fastighetsförsäkring	24 733	23 628
Avg. till org.	4 170	4 170
Tele och Bredband	36 744	36 744
Revisionsarvoden	6 104	4 883
Redovisningstjänster	17 580	18 557
Bankavgift	1 250	886
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	51 432	36 625
Övriga externa tjänster	997	2 072
<i>Totalt</i>	<u>304 373</u>	<u>296 594</u>

#### 4. Reparation och underhåll

Trapphus och soprum	45 369	10 935
Hiss	6 318	10 086
Ventilation	21 365	23 942
Gården	51 520	97 013
Övriga reparationer	43 321	13 850
<i>Totalt</i>	<u>167 893</u>	<u>155 826</u>



## Tilläggsupplysningar

<b>C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN</b>				<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>5. Byggnader och mark</b>					
Anskaffningsvärde				6 051 709	6 051 709
Avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar				-577 046	-555 687
Årets avskrivningar på byggnader				-21 359	-21 359
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>				<u>-598 405</u>	<u>-577 046</u>
<i>Utgående redovisat värde på byggnader &amp; mark</i>				5 453 304	5 474 663
<b>6. Fjärrvärme</b>					
Anskaffningsvärde				179 465	179 465
Avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar				-17 947	0
Årets avskrivningar på fjärrvärme				-17 947	-17 947
<i>Utgående redovisat värde fjärrvärme</i>				<u>161 518</u>	<u>161 518</u>
<b>7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Fastighetsförsäkring				8 377	7 978
Bostadsrätterna				0	4 170
<i>Totalt</i>				<u>8 377</u>	<u>12 148</u>
<b>8. Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	Ränta	Bindningstid	Villkorsändras		
Lån SBAB	2,61%	2år	2018-12-13	873 116	875 747
Lån SBAB	2,40%	2år	2019-01-17	139 914	140 608
<i>Totalt</i>				<u>1 013 030</u>	<u>1 016 355</u>
<b>9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Värme				5 838	5 942
El				2 902	2 425
Upplupen ränta				1 509	2 189
Bokslutsreserv				5 000	5 000
<i>Totalt</i>				<u>15 249</u>	<u>15 556</u>
<b>10. Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar				2 800 000	2 800 000
				<u>2 800 000</u>	<u>2 800 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>				<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

---

## Underskrifter

---

Stockholm den 2018.

\_\_\_\_\_  
Håkan Bengtsson

\_\_\_\_\_  
Gianni Celsi

\_\_\_\_\_  
Björn Lindberg

\_\_\_\_\_  
Daniel Johansson Harasaki

\_\_\_\_\_  
Alexander Kalm

Min revisionsberättelse har avgivits den

2018.

\_\_\_\_\_  
Johan Sandefeldt  
Revisor