

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

Brf Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2014-06-12 fastigheten Vaxholm Vasen 10 i Vaxholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 23 708 075 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse:

Styrelsen har följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Sven Fogelström
Helene Jansson
Per Olof Jansson
Marie Källbom
Kjell Lönnberg
Barbro Philipson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 juni 2015.
Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts revisor Martin Sjöberg, BDO Mälardalen AB, box 24193, 104 51 Stockholm.

Överlåtelse/ Upplåtelse:

Under räkenskapsåret har två lägenheter överlåtits och en lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Vaxholm Vasen 10 i Vaxholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 2 297 kvadratmeter. Fastigheten består av 20 st bostadslägenheter och 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 986 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 301 kvadratmeter, totalt 1 287 kvadratmeter.
Byggnaden uppfördes 1948.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2014-06-12 fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 14 187 630 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2015 uppgår till 14 190 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	8 000 000	4 720 000	12 720 000
Lokaler	1 022 000	448 000	1 470 000
Totalt	9 022 000	5 168 000	14 132 000

M.

Brf Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att flera styrelsemedlemmar avflyttat under året har föreningen en lång tid bestått av tre styrelsemedlemmar. I augusti 2016 tillträdde fyra nya styrelsemedlemmar.

1. Föreningen har tagit mer 6 tallar i skogsbacken
2. Vi har rivit garaget för det var i dåligt skick
3. Vi har dränerat runt hela huset och gör återstående arbeten 2016
4. Sensorer har satts upp i porthusen
5. Vi har bytt elleverantör för att vi fått bättre elpriser
6. Vi har bekämpat fukt i en hyreslägenhet i huset
7. Vi har bytt plåttak på Pizzerians förrådslokal
8. Vi har lämnat in bygglovshandlingar till kommunen för att få råvinden bebyggd
9. Vi har beställt nya fönster och dörrar till Pizzerian
10. Vi har haft åtskilliga möten och förhandlingar med Pizzerian om tom lokal som ska renoveras och hyras ut till annan hyresgäst.
11. Vi har sålt en lägenhet med en vinst på drygt 1,4 miljoner.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 20 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 14.

Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning	1 045 358	566 706
Resultat efter finansiella poster	-452 126	78 798
Soliditet (%)	45,53	43,43
Balansomslutning	26 515 031	25 553 443
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	14 389	14 486
Genomsnittsränta (%)	2,34	1,39
Årsavgift per kvm	518	518

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	43 323
Årets resultat	<u>-452 126</u>
	-408 803
Förslag till disposition:	
Avsättning yttre underhållsfond	35 475
Balanseras i ny räkning	<u>-444 278</u>
	-408 803

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

M.

Brf Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 045 358	566 706
Övriga rörelseintäkter		<u>5 856</u>	<u>1 170</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 051 214	567 876
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-995 091	-291 738
Personalkostnader		-24 205	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-150 736</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-1 170 032	-291 738
Rörelseresultat		-118 818	276 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20	1 624
Räntekostnader		<u>-333 328</u>	<u>-198 964</u>
Summa finansiella poster		-333 308	-197 340
Resultat efter finansiella poster		-452 126	78 798
Resultat före skatt		-452 126	78 798
Årets resultat		<u>-452 126</u>	<u>78 798</u>

M

Brf Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31**2014-12-31**

3

23 557 33923 708 075

23 557 339

23 708 075

23 557 339

23 708 075

4

7 094

0

11 1499 796

18 243

9 796

2 939 4491 835 572

2 939 449

1 835 572

2 957 692

1 845 368

26 515 031**25 553 443**

M.

Brf Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Fond yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

Ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
BALANSRÄKNING		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 513 000	11 020 000
Upplåtelseavgifter	934 319	0
Fond yttre underhåll	35 475	0
Summa bundet eget kapital	<u>12 482 794</u>	<u>11 020 000</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	43 323	0
Årets resultat	-452 126	78 798
Summa fritt eget kapital	<u>-408 803</u>	<u>78 798</u>
Summa eget kapital	12 073 991	11 098 798
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 187 630	14 283 210
Summa långfristiga skulder	<u>14 187 630</u>	<u>14 283 210</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	38 040	38 549
Skatteskulder	38 117	0
Övriga skulder	105 280	39 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 973	93 737
Summa kortfristiga skulder	<u>253 410</u>	<u>171 435</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 515 031	25 553 443
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	14 331 000	14 331 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

M.

Brf Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	315 128	163 476
	Hysesintäkter lokaler momspl	332 004	166 002
	Hysesintäkter lokaler momsfri	0	18 354
	Årsavgifter bostäder	382 470	210 996
	Fastigh. skatt lokal momspl.	15 756	7 878
		<u>1 045 358</u>	<u>566 706</u>

Not 2	Övriga externa kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Rep/underhåll av lokaler	0	60
	Elavgifter för belysning	137 907	73 715
	Uppvärmning	0	19 400
	Sophantering/Renhållning	45 984	15 936
	Vatten och avlopp	106 557	46 794
	Lokalvård/städning	9 342	5 403
	Rep/underhåll av fastighet	475 681	41 314
	Fastighetsskatt	38 317	20 962
	Fastighetsförsäkringar	21 077	9 669
	Förbrukningsinventarier	10 846	999
	Trädgårdskostnader	25 521	6 800
	Förbrukningsmaterial	6 779	360
	Annonsering	3 994	125
	Möteskostnader	765	575
	Kontorsmateriel	3 241	1 716
	Postbefordran	339	119
	Redovisningstjänster	38 351	18 430
	Bankkostnader	1 499	1 303
	Övriga externa tjänster	32 234	28 058
	Revisionsarvoden	33 390	0
	Serviceavg branchorgan	2 475	0
	Sotning/Brandskyddskontroll	608	0
	Övriga resekostnader	184	0
		<u>995 091</u>	<u>291 738</u>

Upplysningar till balansräkningen

M.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 708 075	0
Årets investering	<u>0</u>	<u>23 708 075</u>
Utgående anskaffningsvärden	23 708 075	23 708 075
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-150 736</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-150 736</u>	<u>0</u>
Redovisat värde	<u>23 557 339</u>	<u>23 708 075</u>

Not 4 Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Redovisning	3 526	2 890
Försäkring	<u>7 623</u>	<u>6 906</u>
	11 149	9 796

Not 5 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 020 000	0	0	78 798
Ökning av insatskapital	493 000			
Inbetalda upplåtelseavgifter		934 319		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhållsfond			35 475	-35 475
Årets resultat				<u>-452 126</u>
Belopp vid årets utgång	<u>11 513 000</u>	<u>934 319</u>	<u>35 475</u>	<u>-408 803</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 14 187 630 kronor.
Föreningens lån är placerade hos SEB enligt nedanstående:

Lån 1: 4 633 630 är placerat till en fast ränta på 1,45% fram till konverteringstidpunkten 2016-06-28.
Lån 2: 4 777 000 är placerat till en fast ränta på 2,47% fram till konverteringstidpunkten 2017-06-28.
Lån 3: 4 777 000 är placerat till en fast ränta på 3,09% fram till konverteringstidpunkten 2019-06-28.

Not 7 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Eon EI	11 835	17 816
Ränta	2 335	1 908
Bankavgift	203	0
Underhåll	2 966	0
Revision 2015	16 695	0
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>37 939</u>	<u>74 013</u>
	71 973	93 737

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Vaxholm



Sven Fogelström



Helene Jansson



Per-Olof Jansson



Marie Källbom



Kjell Lönnberg



Barbro Philipson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2016



Martin Sjöberg
Godkänd revisor

M.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasen 10

Org.nr. 769622-6559

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasen 10 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 redovisningen, 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasen 10 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Stockholm den 13/6-2016



Martin Sjöberg

Auktoriserad revisor