

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 9-202205031402-126220.pdf

Storlek: 278943 byte

Hashvärde SHA256:

597b1e3a18f14f1ac0d1e1db03d945778195ae66aa495fbcac08738212a4c971

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

JOHAN ÖSTBLOM

Signerat med BankID 2022-05-03 14:04 Ref: 7f35be6b-f8ff-40c8-933c-8909571af32d

Anna Elisabeth Jacobson

Signerat med BankID 2022-05-03 14:21 Ref: 06078f64-323a-4123-b6a0-eca32a57e8c4

Karin Susanna Rosander

Signerat med BankID 2022-05-03 14:42 Ref: de0f9977-9f80-41f9-b055-adf286725764

Jonas Albert Linnander Manfred

Signerat med BankID 2022-05-03 15:07 Ref: d595afb8-464a-4a5f-9817-1cfabc9a0755

LARS-JACOB VON KNORRING

Signerat med BankID 2022-05-03 18:32 Ref: ff74dc95-96b4-4735-8edb-05efe0afd751

Brita Schumacher

Signerat med BankID 2022-05-03 21:03 Ref: 08f85de6-5bff-4898-a88a-c0ce8ff6d198

Årsredovisning

för

BRF Vätan 1

769601-5291

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Vätan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten innehåller 40 bostadslägenheter om ca 3 199 m², varav 39 upplåts med bostadsrätt. Hyresrätten är 51 m². Föreningen har fem lokaler, varav fyra i gatuplan och en i källarplan. Lokalarean är 1 535 m² varav en stor andel är belägen i övre och nedre källarplan. I nedre källarplanet finns ett garage om 450 m². Tomtarean är 1 117 m².

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.

Lägenheter

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	21	10	2	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

Utförda investeringar och underhållsarbeten

De senare årens större renoveringsarbeten och ärenden:

2010

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

2011

Brandgenomgång samt installation av rökkänsliga brandvarnare.
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.

2015

Ny fasadputs på gårdssidan.
Renovering av plåttak samt byte av värmekablar på tak.
Byte av kranar och ventiler mm i källaren.

2016

Byte av entréportar mot Regeringsgatan.

2017

Installation av nytt passagesystem.
Uppgradering av bredbandet till en högre hastighet.
Reparation av terrasser till vindslägenhet i Regeringsgatan 78.

2018

Balkongbygge påbörjat.
Installation av giljotiner i de utgående avloppsstammarna.

2019

Balkongbygge avslutat.
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration.

2020

Nytt cykelrum i David Bagares gata 14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Reparation av garagedörr.

Reparation av altan till vindslägenhet i Regeringsgatan 78B.

Två butikslokaler i gatuplan har övertagits. Ombyggnad av dessa till två lägenheter mot gård (32 respektive 47 m²) samt två mindre lokaler mot gatan har påbörjats. Den yta som ska bli lägenheter har sålts till Eightysix Development AB till en summa av totalt 5 850 000 kr. När lägenheterna är färdigställda säljer Eightysix dem vidare. I samband med detta övertas också en mindre del av US Videos lokaler för källarförråd till de nya lägenheterna.

Fullständig källsortering av avfall har införts.

Med anledning av covid-19 har styrelsen medgett hyresnedsättning under april, maj och juni 2021 för Demotikos AB.

Med anledning av OVK har beslutats att installera Aspiromatic-fläktar i samtliga kanaler.

Egenkontroll miljölagstiftning och förebyggande arbete för miljö har genomförts.

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.

Fakturahantering.

Förhandlingar med hyresgäster om hyreskontrakt och andra åtaganden.

Kontakter med medlemmar om andrahandsuthyrningar m.m.

Kontakter med mäklare och intressenter i samband med lägenhetsförsäljningar.

Antagning av nya medlemmar.

Kontakter med medlemmar om ombyggnader, reparationer m.m.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Antal medlemmar 2021-01-01:	62
Tillkommande medlemmar under 2021:	3
Avgående medlemmar under 2021:	-2
Antal medlemmar 2021-12-31:	63

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förtroendevalda

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Karin Rosander	Ordförande
Elisabeth Jacobson	Ledamot
Jonas Linnander-Manfred	Ledamot
Lars-Jacob von Knorring	Ledamot
Erik Kempe	Ledamot

Johan Östblom	Suppleant
Lars Henriksson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 stycken protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 24 maj 2021.

Revisorer

Brita Schumacher	Auktoriserad revisor
Maria Resare	Revisorssuppleant

Valberedning

Christina Winter	Valberedning (samman kallande)
Peder Livijn	Valberedning

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 898	3 250	3 186	3 157
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 179	58	410	129	-183
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	286	286	286	281	286
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 163	4 163	4 226	4 268	4 385
Soliditet (%)	79	80	80	77	79

Föreningens ekonomi

Årets resultat och ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningarna.

Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder har varit oförändrade under dem senaste fem åren.

Lån

Föreningen har 2 st lån hos Nordea Hypotek AB om sammanlagt 13 104 731 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föreg års res	under året	årets utgång
Inbetalda insatser	18 867 980			18 867 980
Uppskrivningsfond	37 167 140			37 167 140
Upplåtelseavgift	2 640 646		2 925 000	5 565 646
Fond för yttre UH	2 272 200		850 000	3 122 200
Avsättning balkong	26 858		16 963	43 821
Balanserat resultat	-3 980 284	58 425	-850 000	-4 771 859
Årets resultat	58 425	-58 425	-2 179 098	-2 179 098
Belopp vid årets utgång	57 052 965	0	762 865	57 815 830

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-4 771 859
årets förlust	-2 179 098
	-6 950 957
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 950 957
	-6 950 957

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 122 708	2 898 229
Övriga rörelseintäkter	2	241 955	135 592
Summa rörelseintäkter		2 364 663	3 033 821
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 795 747	-1 299 599
Driftskostnader	4	-818 059	-823 381
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-235 303	-171 764
Personalkostnader	6	-96 906	-90 079
Avskrivningar	8	-469 797	-469 797
Summa rörelsekostnader		-4 415 813	-2 854 620
RÖRELSERESULTAT		-2 051 150	179 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 948	-120 626
Summa finansiella poster		-127 948	-120 776
ÅRETS RESULTAT		-2 179 098	58 425

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

67 615 307

68 085 104

Summa materiella anläggningstillgångar

67 615 307

68 085 104

Summa anläggningstillgångar

67 615 307

68 085 104

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

928 430

54 598

Övriga fordringar

151 275

29 002

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 081

74 501

Summa kortfristiga fordringar

1 142 786

158 101

Kassa och bank

Kassa och bank

3 990 711

2 782 453

Summa kassa och bank

3 990 711

2 782 453

Summa omsättningstillgångar

5 133 497

2 940 554

SUMMA TILLGÅNGAR

72 748 804

71 025 658

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 433 626	21 508 626
Uppskrivningsfond		37 167 140	37 167 140
Fond för yttre underhåll		3 166 021	2 299 058
Summa bundet eget kapital		64 766 787	60 974 824
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 771 859	-3 980 284
Årets resultat		-2 179 098	58 425
Summa ansamlad förlust		-6 950 957	-3 921 859
Summa eget kapital		57 815 829	57 052 965
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 104 731	13 104 731
Summa långfristiga skulder		13 104 731	13 104 731
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		290 918	188 114
Skatteskulder		22 157	63 097
Övriga skulder	7	269 923	115 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 245 245	501 446
Summa kortfristiga skulder		1 828 244	867 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 748 804	71 025 658

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Anläggningstillgångar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med enligt underhållsplanen. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmekabel	10 år
Vindsprojekt	20 år
Ombyggnad	20 år
Elcentral	133 år
Säkerhetsdörrar	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	900 327	900 327
Hyror bostäder	76 344	74 994
Garagepl ej moms	132 708	220 050
Hyror lokaler	894 653	1 580 667
Fast.skatt m moms	105 134	122 191
Garagepl m moms	13 542	0
	2 122 708	2 898 229

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 692	6 832
Övriga ersättningar och intäkter	2 200	1 200
Hysesstöd	234 063	127 560
	241 955	135 592

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-1 890 353	-474 169
Marktytor, trädgård	-7 275	-7 814
El	-99 889	-79 534
Värme	-492 849	-409 780
Vatten och avlopp	-216 614	-247 339
Sophämtning/renhållning	-88 767	-80 964
	-2 795 747	-1 299 600

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-86 415	-88 373
Obl besiktningkost OVK,hiss	-43 389	-3 498
Hisservice	-29 544	-131 035
Övriga fastighetskostnader	-16 033	-14 655
Fastighetsförsäkring	-75 338	-73 658
Kabel-tv	-26 465	-19 494
F-skötsel	-127 794	-111 023
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	-284 360	-283 160
Bredband	-56 307	-36 709
Entrémattor	-14 653	-13 594
Skadedjursinspektion Anticimex	-48 906	-48 183
Snöröjning	-8 855	0
	-818 059	-823 382

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsförvaltning	-71 252	-71 057
Möteskostnader	-8 168	-3 301
Bankkostnader	-4 833	-4 196
Föreningsavg	-5 034	-5 184
Revisionsarvoden	-18 000	-19 038
Konsultarvoden	-123 647	-67 670
Telefon	-3 119	-1 318
Förändring revisor	-1 250	0
	-235 303	-171 764

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inga anställda		
Styrelsearvoden	-74 900	-81 800
Lagstadgade sociala avgifter	-22 006	-8 279
	-96 906	-90 079

Not 7 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Hysesdeposition	-53 854	-53 854
Övrig deposition	-5 400	-5 400
Redovisningskonto för moms	-126 784	-56 051
Vilande moms	-83 885	0
	-269 923	-115 305

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-263 308	-263 308
Vindsprojekt	-15 315	-15 315
Ombyggnation	-88 068	-88 068
Elcentral	-5 606	-5 606
Säkerhetsdörrar	-97 500	-97 500
	-469 797	-469 797

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	72 630 820	72 630 820
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 630 820	72 630 820
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 700 071	-5 436 763
Årets avskrivningar enligt plan	-263 308	-263 308
Utgående avskrivning enligt plan	-5 963 379	-5 700 071
Planenligt restvärde vid årets slut	66 667 441	66 930 749
Taxeringsvärde		
Byggnad	53 200 000	53 200 000
Mark	93 400 000	93 400 000
	146 600 000	146 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	22 600 000	22 600 000
	146 600 000	146 600 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 682 176	4 682 176
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 682 176	4 682 176
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 527 821	-3 321 332
Årets avskrivningar enligt plan	-206 489	-206 489
Utgående avskrivning enligt plan	-3 734 310	-3 527 821
Planenligt restvärde vid årets slut	947 866	1 154 355
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	20 867 441	21 130 749
Mark	45 800 000	45 800 000
Ombyggnad	947 866	1 154 355
	67 615 307	68 085 104

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	0,950	2024-06-19	6 202 365	6 202 365
Nordea Hypotek	1,000	2024-04-17	6 902 366	6 902 366
			13 104 731	13 104 731
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 382 000	19 382 000
	19 382 000	19 382 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm

Karin Rosander
Ordförande

Elisabeth Jacobson

Jonas Linnander-Manfred

Lars-Jacob von Knorring

Johan Östblom
Suppleant i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor