

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: 9-202304261003-267485.pdf

Storlek: 210163 byte

Hashvärde SHA256:

68e2d21cb1189c1e67f32ea8eb87ee20e9d6754ae8115f995e751f3b7ab16602

*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 2023-04-26 10:15 Ref: d5a252cb-e58e-42a6-afd5-ff5dc28d34dc

Jonas Albert Linnander Manfred

Signerat med BankID 2023-04-26 10:40 Ref: b5739173-cee7-4573-8360-3d28e983531c

Karin Susanna Rosander

Signerat med BankID 2023-04-26 17:50 Ref: 35b2e233-ae02-4d12-9ac7-2419a86a6667

LARS-JACOB VON KNORRING

Signerat med BankID 2023-04-26 19:39 Ref: 1d1f1173-5006-477f-9f0a-be62cc8baa72

Anna Elisabeth Jacobson

Signerat med BankID 2023-04-28 11:20 Ref: 560fbd5c-5d0e-4bb3-9309-409b737bcf66

Brita Schumacher

Signerat med BankID 2023-04-28 11:33 Ref: 4186414c-264e-482b-a14e-a755fa228749

Årsredovisning

för

BRF Vätan 1

769601-5291

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Vätan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 föreningsstämma den 13 maj 2007 samt på extra föreningsstämma den 18 september 2007 antagit ny lägenhetsredovisning med justerade andelstal. Detta till följd av att två nya vindslägenheter byggts.

Under 2022 har två nya lägenheter byggts på nb i Regeringsgatan 76 respektive 78. Med anledning av detta har en ny lägenhetsredovisning upprättats.

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 42 bostadslägenheter varav 41 upplåts med bostadsrätt om 3 225 m². 1 hyrs ut som hyresrätt om 51 m². Föreningen har fem lokaler, varav fyra i gatuplan och en i källarplan. Lokalarean är 1 435 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 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	22	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 biträts 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:

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 m.m. 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 råttgiljotiner i de utgående avloppsstammarna.

2019

Balkongbygge avslutat.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration.

2020

Nytt cykelrum i David Bagares gata 14.

2021

Reparation av garagedfart.

Reparation av terrass till vindslägenhet i Regeringsatan 78B

Delar av två butikslokaler i gatuplan övertogs för att bygga bostadslägenheter.

Fullständig källsortering av avfall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Färdigställande av två nya bostadslägenheter på nb i Regeringsgatan 76 och 78.
Installation av Aspiromatic-fläktar i samtliga kanaler.
Förberedelser för fönsterrenovering mot gatan.
Reparation av tätskikt mot lokal under gården.
Reparation av järnstaket mot angränsande gård.

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.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 41 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 6 st överlåtits under året.

Antal medlemmar 2022-01-01:	64
Tillkommande medlemmar under 2021:	8
Avgående medlemmar under 2021:	-6
Antal medlemmar 2022-12-31:	66

Vid lägenhetsöverlåtelse 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	Avflyttad
Johan Östblom	Suppleant
Caroline Lilliebjörn	Suppleant
Lars Henriksson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 17 maj 2022.

Revisorer

Brita Schumacher	Auktoriserad revisor
Maria Resare	Revisorssuppleant

Valberedning

Christina Winter	Valberedning (sammankallande)
Peder Livijn	Valberedning

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 093	2 123	2 898	3 250	3 186
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 872	-2 179	58	410	129
Soliditet (%)	80	79	80	80	77
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	289	286	286	286	281
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 163	4 163	4 163	4 226	4 268
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	4	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	459	0	0	0	0

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 (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat och ekonomiska ställning

Föreningen gick med ett underskott om 1 872 253 kr, avskrivningarna är 372 297 kr vilket likviditetsmässigt ger ett underskott om 1 499 956 kr.
Styrelsen har påbörjat ett arbete med att möjliggöra för ytterligare en butikslokal för uthyrning.

Årsavgifter

Med hänsyn till det osäkra ekonomiska läget har styrelsen beslutat att höja medlemsavgifterna från den 1 juli 2023 med 10 %. Föreningen har för närvarande mycket låga låneräntor men dessa förväntas höjas vid nästkommande omläggning i april och juni 2024.

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 1 519 kr per bostadslägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föreg års res	under året	årets utgång
Inbetalda insatser	18 867 980		516 263	19 384 243
Uppskrivningsfond	37 167 140			37 167 140
Upplåtelseavgift	5 565 646		2 408 737	7 974 383
Fond för yttre UH	3 122 200			3 122 200
Avsättning balkong	43 821		16 963	60 784
Balanserat resultat	-4 771 859	-2 179 098		-6 950 957
Årets resultat	-2 179 098	2 179 098	-1 872 253	-1 872 253
Belopp vid årets utgång	57 815 830	0	1 069 710	58 885 540

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-6 950 957
årets förlust	-1 872 253
	-8 823 210
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	1 445 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-1 500 000
i ny räkning överföres	-8 768 210
	-8 823 210

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 092 972	2 122 708
Övriga rörelseintäkter	2	32 557	241 955
Summa rörelseintäkter		3 125 529	2 364 663
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 419 423	-2 795 747
Driftskostnader	4	-830 715	-818 059
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-160 334	-235 303
Personalkostnader	6	-103 043	-96 906
Avskrivningar	8	-372 297	-469 797
Summa rörelsekostnader		-4 885 812	-4 415 813
RÖRELSERESULTAT		-1 760 283	-2 051 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 979	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 948	-127 948
Summa finansiella poster		-111 969	-127 948
ÅRETS RESULTAT		-1 872 253	-2 179 098

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

67 243 010

67 615 307

Summa materiella anläggningstillgångar

67 243 010

67 615 307

Summa anläggningstillgångar

67 243 010

67 615 307

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

901 123

928 430

Övriga fordringar

135 035

151 275

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

142 748

63 081

Summa kortfristiga fordringar

1 178 906

1 142 786

Kassa och bank

Kassa och bank

5 215 629

3 990 711

Summa kassa och bank

5 215 629

3 990 711

Summa omsättningstillgångar

6 394 535

5 133 497

SUMMA TILLGÅNGAR

73 637 545

72 748 804

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		27 358 626	24 433 626
Uppskrivningsfond		37 167 140	37 167 140
Fond för yttre underhåll		3 182 984	3 166 021
Summa bundet eget kapital		67 708 750	64 766 787

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 950 957	-4 771 859
Årets resultat		-1 872 253	-2 179 098
Summa ansamlad förlust		-8 823 210	-6 950 957
Summa eget kapital		58 885 540	57 815 829

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		300 748	290 918
Skatteskulder		32 282	22 157
Övriga skulder	7	282 810	269 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 031 434	1 245 245
Summa kortfristiga skulder		1 647 274	1 828 244

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 637 545

72 748 804

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 872 253	-2 179 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	372 297	469 797
Betald skatt	26 365	-165 123

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 473 591 -1 874 424

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	27 307	-873 832
Förändring av kortfristiga fordringar	-79 487	93 038
Förändring av leverantörsskulder	9 829	102 805
Förändring av kortfristiga skulder	-201 103	818 709

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 717 045 -1 733 704

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse	2 925 000	2 925 000
Balkongfond	16 963	16 963

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 941 963 2 941 963

Årets kassaflöde

1 224 918 1 208 259

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 990 711 2 782 453

Likvida medel vid årets slut

5 215 629 3 990 712

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

	2022	2021
Årsavgifter	911 215	900 327
Hyror bostäder	77 938	76 344
Garagepl ej moms	200 479	132 708
Hyror lokaler	1 698 155	894 653
Fast.skatt m moms	191 423	105 134
Garagepl m moms	13 761	13 542
	3 092 971	2 122 708

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 100	5 692
Övriga ersättningar och intäkter	27 957	2 200
Hysesstöd	500	234 063
	32 557	241 955

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-1 581 950	-1 890 353
Markytor, trädgård	-11 726	-7 275
El	-204 591	-99 889
Värme	-462 625	-492 849
Vatten och avlopp	-258 361	-216 614
Sophämtning/renhållning	-80 270	-88 767
Ombyggnad lokal	-819 900	0
	-3 419 423	-2 795 747

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-91 703	-86 415
Obl besiktningsskost OVK,hiss	-4 814	-43 389
Hisservice	-55 807	-29 544
Övriga fastighetskostnader	-43 938	-16 033
Fastighetsförsäkring	-77 788	-75 338
Kabel-tv	-27 653	-26 465
F-skötsel	-102 410	-127 794
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	-317 798	-284 360
Bredband	-57 886	-56 307
Entrémattor	-16 173	-14 653
Skadad jursinspektion Anticimex	-3 838	-48 906
Fettavskiljning	-1 121	0
Snöröjning	-29 787	-8 855
	-830 716	-818 059

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-73 260	-71 252
Möteskostnader	-21 338	-8 168
Bankkostnader	-4 864	-4 833
Föreningsavg	-4 949	-5 034
Revisionsarvoden	-18 000	-18 000
Konsultarvoden	-36 000	-123 647
Telefon	-2 533	-3 119
Förändring revisor	610	-1 250
	-160 334	-235 303

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Föreningen har inga anställda		
Styrelsearvoden	-79 700	-74 900
Lagstadgade sociala avgifter	-23 343	-22 006
	-103 043	-96 906

Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdeposition	-53 854	-53 854
Övrig deposition	-5 400	-5 400
Redovisningskonto för moms	-89 831	-126 784
Vilande moms	-133 725	-83 885
	-282 810	-269 923

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-263 308	-263 308
Vindsprojekt	-15 315	-15 315
Ombyggnation	-88 068	-88 068
Elcentral	-5 606	-5 606
Säkerhetsdörrar	0	-97 500
	-372 297	-469 797

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-5 963 379	-5 700 071
Årets avskrivningar enligt plan	-263 308	-263 308
Utgående avskrivning enligt plan	-6 226 687	-5 963 379
Planenligt restvärde vid årets slut	66 404 133	66 667 441
Taxeringsvärde		
Byggnad	68 600 000	53 200 000
Mark	138 800 000	93 400 000
	207 400 000	146 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	182 000 000	124 000 000
Lokaler	25 400 000	22 600 000
	207 400 000	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	-3 734 310	-3 527 821
Årets avskrivningar enligt plan	-108 989	-206 489
Utgående avskrivning enligt plan	-3 843 299	-3 734 310
Planenligt restvärde vid årets slut	838 877	947 866
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	20 604 133	20 867 441
Mark	45 800 000	45 800 000
Ombyggnad	838 877	947 866
	67 243 010	67 615 307

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
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