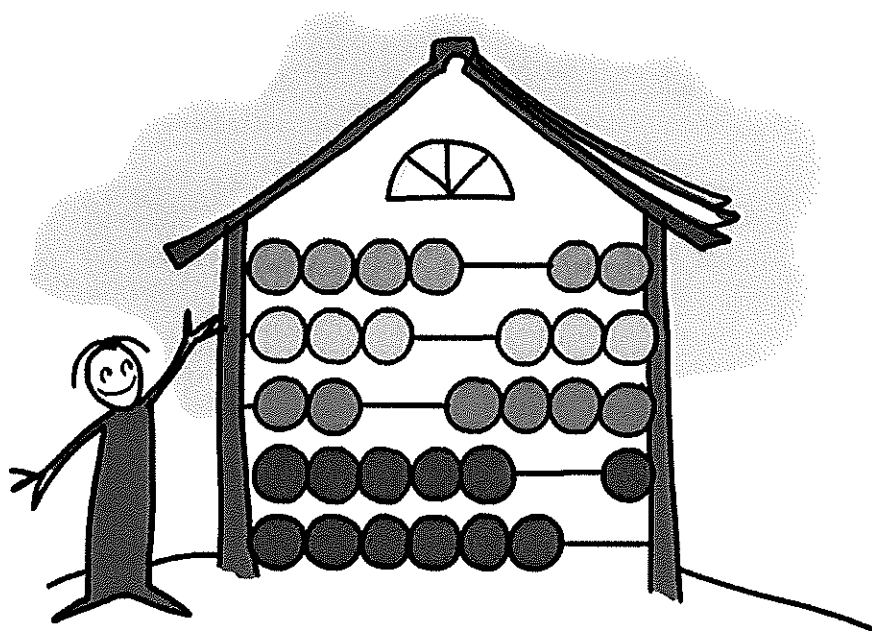


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Vätan 22



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Flerårsöversikt	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
Underskrifter	9

Styrelsen för Brf Vätan 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vätan 22 med adress Regeringsgatan 80 samt Snickarbacken 7. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen förvärvade fastigheten Vätan 22 första december 2001 och år 2014 utgör därmed det trettonde verksamhetsåret.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Vid ordinarie stämma 2014 valdes följande styrelse:

Håkan Arvidsson	Ledamot, ordförande
Eva Forsell	Ledamot, kassör (nu Eva Ansgarius)
Charlotte Hellstadius	Ledamot
Gabriella Myrdal	Ledamot
Åsa Liljeqvist Cramér	Ledamot, sekreterare
Magnus Mertzig	Suppleant
Maria Ziv	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och ett antal icke protokollförda möten. Inget arvode har utgått till Styrelse och förtroendevalda. Extern revisor har ersatts enligt räkning.

Ansvarsförsäkring för Styrelsen ingår i försäkringen från Trygg Hansa.

Valberedning

Annika Johansson och Åsa Malmström utgör valberedning fram till 2015 års ordinarie stämma.

Revision

David J Larsson Auktoriserad Revisor, Öhrlings PWC Stockholm AB är av stämman utsedd revisor.

Administration, förvaltning, och bokföring

Storholmen Förvaltning AB sköter bokföring och hyresavisering.

Fastighetsskötsel, städning

Stridbar Fastighetsförvaltning AB sköter fastighetsskötsel och ESI servicesystem AB sköter städning.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och tre bostadsrättslokaler. Därutöver äger föreningen tre affärslokaler mot Regeringsgatan och en lokal under gården med ingång från Snickarbacken. Samtliga lokaler har under året varit uthyrda.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renoveringar

Efter övertagandet av huset 2001 har följande renoveringsarbeten genomförts.

- "Stambyte av avlopp och vatten.
- "Målning av plåttaket Snickarbacken 7.
- "Installation av treglasfönster, bullerdämpande, mot Regeringsgatan.
- "Målning av trapphus Snickarbacken 7.
- "Renovering av skorstenpipor/ventilation till samtliga kök och badrum.
- "Trädäck har byggts på gården samt plantering av blommor och växter.
- "Inredning av källarkontor till samtliga lägenheter.
- "Ommålning av samtliga fönster i fastigheten.
- "Ommålning av trapphusen Regeringsgatan samt gårdstrapphus.
- "Byte av stora delar av plåttak mot gården (Regeringsgatan).
- "Översyn och uppgradering av TV centralantenn (Boxer).
- "Entré och trapphus Regeringsgatan 80 slipning av golv.
- " Renovering av värmecentral.
- " Sanering av fuktskada i lägenhet (som föreningen sålde 2003).
- " 2010 Renovering av balkonger.
- " Montering av snörasskydd.
- " Målning av tak.

Under 2013 -2014 har

Bredband installerats av Bredbandsbolaget

Ny värmeväxlare, tryckstegspump och pump installerats i undercentral

Under 2015 kommer ytskikt i trapphus spacklas och målas om. Samt installera ny belysning i trapphus.

Sopnedkaströr att ses över

Inoljning av gårdstrall

Nya anslagstavlor i trapphus

Kvar i underhållsplanen finns tvätt av fasaden mot Regeringsgatan och Snickarbacken.

Vidare kommer fasaden mot inner gården att behöva putsas om inom några år.

Ekonomi

Föreningen har under de första verksamhetsåren gjort stora investeringar i fastigheten för att åtgärda det eftersatta underhållet vilket skapat tidigare underskott. Föreningens ekonomi är nu i balans och årets resultat uppgår till 613 019 kr.

Föreningen har under 2014 amorterat 1 130 000 kr på lånen

Föreningen har följande lån, samtliga hos Stadshypotek:

5.250.000 kr	fast ränta, bunden 90 dagar	1,73%
12.870.000 kr	fast ränta, förfaller 2017-10-30	3,2%
9.000.000 kr	fast ränta, förfaller 2015-04-30	3,37%

Framtidsutsikter

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomiska ställning är god bl.a. med anledning att de flesta stora renoveringar av fastigheten är genomförda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 053	3 043	3 036	3 019
Resultat efter finansiella poster	613	445	243	423
Soliditet (%)	52	50	50	49

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-5 991 086
Avsättning yttre rep. fond	-318 600
årets vinst	613 019
	-5 696 667

disponeras så att	
i ny räkning överföres	-5 696 667

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 053 423	3 058 722
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 053 423	3 058 722
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	1	-1 379 535	-1 378 746
Övriga externa kostnader		-94 615	-178 479
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 360	-144 356
Summa rörelsekostnader		-1 618 510	-1 701 581
Rörelseresultat		1 434 914	1 357 141
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 445	11 780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		397	972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 737	-924 849
Summa finansiella poster		-821 895	-912 097
Resultat efter finansiella poster		613 019	445 044
Resultat före skatt		613 019	445 044
Årets resultat		613 019	445 044

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	56 070 092	56 214 452
Summa materiella anläggningstillgångar		56 070 092	56 214 452
Summa anläggningstillgångar		56 070 092	56 214 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 400
Övriga fordringar		58 005	57 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 781	3 689
Summa kortfristiga fordringar		127 786	63 706
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 887 899	2 214 542
Summa kassa och bank		1 887 899	2 214 542
Summa omsättningstillgångar		2 015 685	2 278 248
SUMMA TILLGÅNGAR		58 085 777	58 492 700

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 089 957	33 089 957
Fond för yttre underhåll		2 622 006	2 303 406
Summa bundet eget kapital		35 711 963	35 393 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 309 687	-6 436 130
Årets resultat		613 019	445 044
Summa fritt eget kapital		-5 696 668	-5 991 086
Summa eget kapital		30 015 295	29 402 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	26 990 000	28 250 000
Övriga skulder		164 508	164 508
Summa långfristiga skulder		27 154 508	28 414 508
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132 013	46 081
Övriga skulder		46 447	80 728
Övriga skulder till kreditinstitut	5	130 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 514	549 106
Summa kortfristiga skulder		915 974	675 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 085 777	58 492 700

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000
Summa ställda säkerheter	39 500 000	39 500 000

Ansvarförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,75 %

Nyckeltalsdefinitioner

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 i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 1	Fastighetskostnader	2014	2013
	Skötsel	164 857	162 723
	Reparation och underhåll	280 956	62 231
	Fastighetsförsäkringar	57 021	41 183
	Driftkostnader	562 008	596 858
	Förvaltning	103 075	110 344
	Övriga konsultarvoden	-3 241	167 068
	Fastighetskatt/Fastighetsavgift	214 859	238 339
		1 379 535	1 378 746

NOT 2 **Anställda och personalkostnader**
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOT 3	Byggnader och mark	2014	2013
	Ingående anskaffningsvärden bygg./mark	57 972 767	57 972 767
	Utgående ackum. anskaffningsvärden	57 972 767	57 972 767
	Ingående avskrivningar	-1 758 315	-1 613 959
	Årets avskrivningar	-144 360	-144 356
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 902 675	-1 758 315
	Utgående redovisat värde	56 070 092	56 214 452
	Taxeringsvärden byggnader	52 800 000	52 800 000
	Taxeringsvärden mark	53 400 000	53 400 000
		106 200 000	106 200 000

NOT 4**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 087 450	3 002 507	2 303 406	-6 436 130	445 044
Årets avs. yttre rep. fond			318 600	-318 600	
Disposition av fg.					
års resultat:				445 044	-445 044
Årets resultat					613 019
Belopp vid årets utgång	30 087 450	3 002 507	2 622 006	-6 309 686	613 019

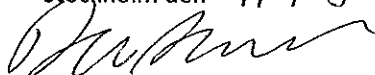
NOT 5**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 544 903	3,37	2015-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 723 677	1,73	2015-02-13	5 250 000	6 250 000
Stadshypotek 698 263	3,20	2017-10-30	12 870 000	13 000 000
Kf del av lf skuld			-130 000	0
			26 990 000	28 250 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

26 470 000

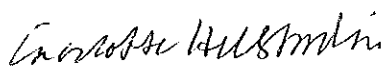
Stockholm den 11/15 2015



Håkan Arvidsson



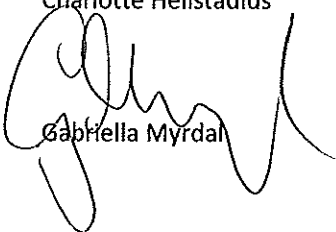
Eva Ansgarius



Charlotte Hellstadius



Åsa Cramér



Gabriella Myrdal

Min revisionsberättelse har lämnats den



David Larsson

Auktoriserad revisor

BRF VÄTAN 22
Org.nr 769605-8853

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vätan 22, org. nr 769605-8853.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vätan 22 för år 2014.

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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vätan 22 för år 2014.

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 revisionsssed 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 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 maj 2015



David Larsson

Auktoriserad revisor