

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vanadis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1897-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Olof Roland Persson	Ordförande
Magnus Georg Andersson	Ledamot
Anders Erik Fredriksén	Ledamot
Kristin Maria Lovisa Nordansjö	Ledamot
Johan Sebastian Wällberg	Ledamot

Gunilla Marianne Ålbrink	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern
Ralf Toresson	Revisorssuppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ASTRAEA 2	1896	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätterna / Söderberg och Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

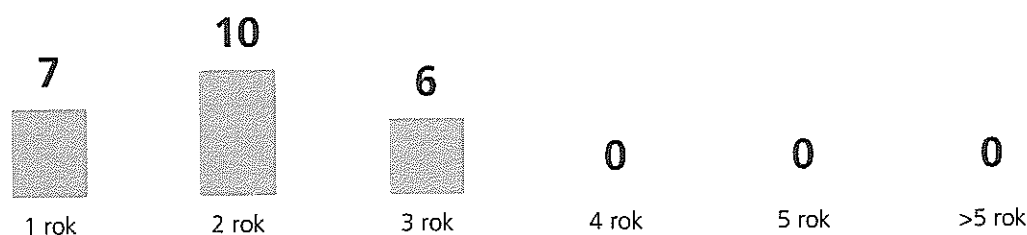
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 420 m², varav 1 390 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	30 m ²	Tills vidare

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av yttertak	2015	Taken på båda husen har högtrycktvättats och målats.
Reparation av terrasser	2015	Reparation av golv.
Värmeväxlare	2005 - 2006	
Omputsning av fasad	2005	Båda fasaderna mot gården.
Rörstambyte	2002	
Inredning av vind till 2 lgh	2002	
Elstambyte	2002	
Nyinstallation hiss	2002	
Omläggning av tak	2002	Gathuset
Nya balkonger	2002	
Bredband		
Planerat underhåll	År	
Fönsterreovering	2017	
Fasadreovering	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

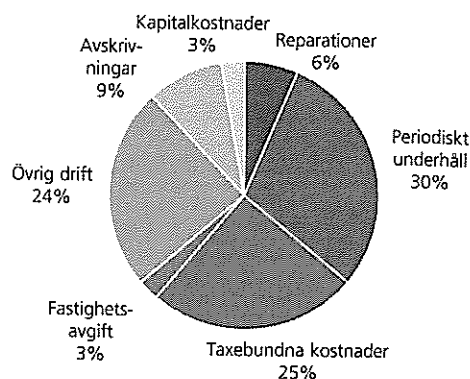
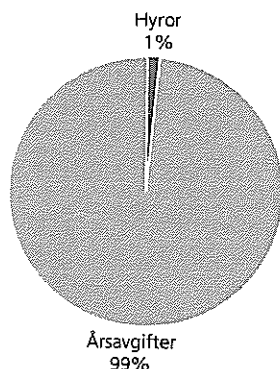
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredband 2
Internet uppkopplingstyp	100/10 mb
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Lindbergs städ

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	929 901	520 533
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	829 080	791 056
Finansiella intäkter	495	702
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 538
Ökning av långfristiga skulder	0	472 712
Ökning av kortfristiga skulder	3 655	0
	833 230	1 291 008
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 048 445	756 722
Finansiella kostnader	33 740	41 002
Ökning av kortfristiga fordringar	2 432	0
Minskning av långfristiga skulder	57 288	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	83 916
	1 141 905	881 641
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	621 226	929 901
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-308 675	409 368

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har takterrasserna renoverats samt att taken har tvättats och målats.

Händelser efter året

Byte av internetdosor i alla lägenheter samt uppdatering av nät kopplat till fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	586	559	532	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 495	1 536	1 196	1 208
Elkostnad/m ² totalyta	25	21	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	151	125	158	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	29	31	45
Soliditet (%)	30	37	44	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-363	-116	-95	-82
Nettoomsättning (tkr)	825	788	751	751

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 390 m² bostäder och 30 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-362 656
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 731 761
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 652
summa balanserat resultat	-2 193 069

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

354 250
-1 838 819

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	825 480	788 435
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 600	2 621
Summa rörelseintäkter		829 080	791 056
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-956 469	-683 987
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 976	-79 019
Personalkostnader	Not 5	-4 000	6 284
Avskrivningar	Not 6	-110 046	-110 046
Summa rörelsekostnader		-1 158 491	-866 768
RÖRELSERESULTAT		-329 411	-75 712
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		495	702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 740	-41 002
Summa finansiella poster		-33 245	-40 300
ÅRETS RESULTAT		-362 656	-116 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	2 439 562	2 546 823
Maskiner och inventarier	Not 8	33 416	36 200
Summa materiella anläggningstillgångar		2 472 978	2 583 024
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 475 778	2 585 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 746	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	658 960	967 949
Summa kortfristiga fordringar		661 706	967 949
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		661 706	967 949
SUMMA TILLGÅNGAR		3 137 484	3 553 772

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 338 548	2 338 548
Reservfond		0	12 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	803 191	795 389
Summa bundet eget kapital		3 141 739	3 146 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 830 413	-1 719 499
Årets resultat		-362 656	-116 012
Summa fritt eget kapital		-2 193 069	-1 835 511
SUMMA EGET KAPITAL		948 670	1 311 325
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 020 532	2 077 820
Summa långfristiga skulder		2 020 532	2 077 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	57 288	57 288
Leverantörsskulder		52 226	40 787
Övriga skulder		2 063	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	56 705	66 552
Summa kortfristiga skulder		168 282	164 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 137 484	3 553 772
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	2 500 000	2 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Fastighetsrenovering	40 år	40 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	814 000	777 002
	Hyror lokaler	11 424	11 424
	Öresutjämning	56	9
		825 480	788 435

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	3 600	2 620
	Övriga intäkter	0	1
		3 600	2 621

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 908	31 908
	Fastighetsskötsel beställning	13 421	1 569
	Städning entreprenad	41 704	40 956
	Sotning	3 563	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Hissbesiktning	2 519	1 188
	Myndighetstillsyn	0	980
	Gemensamma utrymmen	0	1 299
	Gård	0	2 784
	Serviceavtal	3 980	6 400
	Förbrukningsmateriel	3 788	2 257
		110 883	89 341
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 943	0
	Tvättstuga	7 613	4 770
	Entré/trapphus	0	2 061
	Lås	9 986	0
	VVS	13 001	0
	Värmeanläggning/undercentral	9 120	0
	Elinstallationer	2 804	7 361
	Hiss	8 718	0
	Tak	0	85 000
		75 185	99 192
	Periodiskt underhåll		
	Tak	264 625	0
	Fönster	89 625	0
	Balkonger/altaner	0	103 750
		354 250	103 750
	Taxebundna kostnader		
	El	35 589	30 082
	Värme	214 157	176 996
	Vatten	22 558	19 186
	Sophämtning/renhållning	21 964	20 263
	Grovsopor	5 938	3 188
		300 206	249 715
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 013	37 663
	Bredband	60 503	75 496
		86 516	113 159
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 429	28 831
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	956 469	683 987

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	2 488	2 155
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	-270
	Styrelseomkostnader	20 000	13 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 000
	Förvaltningsarvode	45 540	44 386
	Förvaltningsarvoden övriga	0	438
	Administration	2 098	546
	Konsultarvode	0	8 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	8 700
		87 976	79 019

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Sociala kostnader	0	-6 284
	Övriga personalkostnader	4 000	0
		4 000	-6 284

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Förbättringar	105 278	105 278
	Markanläggning	1 983	1 983
	Inventarier	2 785	2 785
		110 046	110 046

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 998 980	5 998 980
	Utgående anskaffningsvärde	5 998 980	5 998 980
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 452 157	-3 344 896
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 261	-107 261
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 559 418	-3 452 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 439 562	2 546 823
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	303 000	303 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 884 000	13 884 000
	Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
		32 884 000	32 884 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	32 800 000
	Lokaler	84 000	84 000
		32 884 000	32 884 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 710	143 710
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	143 710	143 710
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 509	-104 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 785	-2 785
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 294	-107 509
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 415	36 200

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	1 328	1 044
	Skattefordran	36 406	37 004
	Klientmedel hos SBC	621 226	929 901
		658 960	967 949

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	109 565	0	0	109 565
Reservfond	0	-12 900	0	12 900
Upplåtelseavgifter	2 228 983	0	0	2 228 983
Fond för yttre underhåll	803 191	111 552	-103 750	795 389
S:a bundet eget kapital	3 141 739	98 652	-103 750	3 146 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 830 413	-98 652	-12 262	-1 719 499
Årets resultat	-362 656	-362 656	116 012	-116 012
S:a ansamlad förlust	-2 193 069	-461 308	103 750	-1 835 511
S:a eget kapital	948 670	-362 656	0	1 311 325

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2015-12-31

2014-12-31

Vid årets början	795 389	696 737
Reservering enligt stadgar	98 652	98 652
Ombokning reservfond	12 900	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-103 750	0
Vid årets slut	803 191	795 389

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,550 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,150 %	134 992	138 744	Rörligt
Handelsbanken	1,550 %	450 000	490 000	Rörligt
Handelsbanken	1,550 %	1 292 828	1 306 364	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 077 820	2 135 108	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 288	-57 288	
		2 020 532	2 077 820	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 791 380 kr.

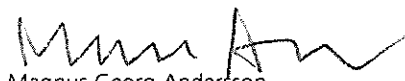
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	2 567	2 534
	Förutbetalda avgifter och hyror	54 138	64 018
		56 705	66 552

Styrelsens underskrifter

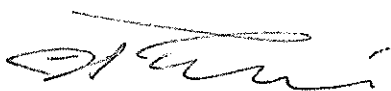
STOCKHOLM den 21 / 4 2016



Olof Roland Persson
Ordförande



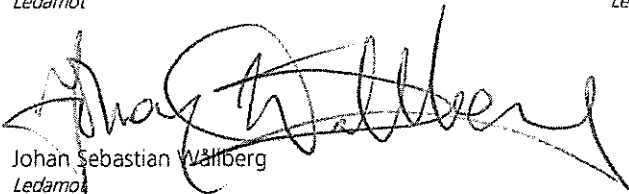
Magnus Georg Andersson
Ledamot



Anders Erik Fredriksén
Ledamot

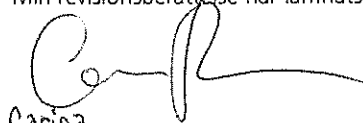


Kristin Maria Lovisa Nordansjö
Ledamot



Johan Sebastian Wälberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2016



Carina
~~Rolf~~ Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vanadis, org.nr 702002-4795.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Vanadis för
räkenskapsåret 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
god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Vanadis
för räkenskapsåret 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
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.


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 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 det balanserade
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2016



Carina Toresson