

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Vävstolen 1**  
769601-7420

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

HJ LM  
JS CE  
AF

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vävstolen 1 (769601-7420) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015 och nuvarande stadgar registrerades 1996 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Vävstolen 3 och 7 i Stockholm kommun omfattande adresserna Vävstolsvägen 1-15. Bostadsrättsföreningen byggdes år 1944. Marken är upplåten med tomträtt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
45	lägenheter, bostadsrätt	2028
3	lägenheter, hyresrätt	126
3	lokaler, hyresrätt	320

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-24. På stämman deltog 13 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2015-01-20. På stämman behandlades frågan om att upplåtelse av sin lägenhet i andrahand kräver avtal vilket är tidsbegränsat 1 år och som sedan ska förnyas när perioden löpt ut. Närvarande boende röstade jakande till detta förslag.

Styrelsen har utgjorts av:

Andreas Fällman	Ordförande
Carola Edlund	Sekreterare
Lennart Mattsson	Ledamot
Hanna Jonasson	Ledamot
Jannice Sanrell	Ledamot

Peter Adielsson                      Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Fällman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Johan Wall från BDO Mälardalen AB.

HJ LM  
IS CE  
AF

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	Renovering av balkongdörrar och fönster
2012	Dränering av fastighet med port 1-3
2014	Återställning av gräsmatta kring fastighet med port 1-3

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I april 2015 påbörjades reparationer av burspråket vid Vävstolsvägen 1 då fukt trängt in i boendes lägenhet, samt att frostsprängningar skadat fasaden. Orsaken till skadorna är sannolikt till följd av dräneringsarbetet som skedde 2012 då regnvatten inte kunnat rinna undan och därför skjutit upp under takfoten och mot fasaden.

Företaget Gröna Tak och Rum AB som anlätades för att åtgärda skadorna fullföljde inte sina åtaganden och försatte sig tidigare i våras i konkurs. En ny entreprenör kommer att anlitas under sommaren 2015 för att slutföra reparationsarbetet kring den drabbade fastigheten.

Kompletterande återställning av gräsmattan utanför port 1-3 utfördes med syftet att förbättra vattenavrinningen från fastigheten, samt av estetiska skäl. Ytterligare renoveringar är dragning av parkeringslinjer på föreningens parkeringsplats. Kompletteringar av dessa kommer ske under 2016.

Under hösten beslutade styrelsen att ta in offerter för fiberinstallation till föreningens hushåll och lokaler. Slutgiltigt beslut om leverantör kommer att tas i samband med föreningsstämman. Utöver detta beslutades även att en omfattande renovering av hussocklarna ska ske under sommaren/hösten 2016.

Bakom Vävstolsvägen 3 påbörjades arbetet för en gemensam grillplats som planeras vara färdigställd till sommaren 2016.

I december amorterades ett lån på 1 miljon kronor.

Styrelsen har lanserat en hemsida innehållandes information riktad till boende i föreningen: [vavstolen.nu](http://vavstolen.nu)

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 6 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Kåhre Service AB.

HJ LM  
JS CE  
AF

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 981	1 930	1 886	1 878
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 299	- 54	- 251	- 68
Soliditet (%)	64 %	59 %	59 %	53 %

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 737 224
Årets resultat	<u>-299 002</u>
	-4 036 226

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	85 641
Balanserat resultat	<u>-4 121 867</u>
	-4 036 226

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HJ LW  
SS U  
AF

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 980 763	1 929 602
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 980 763</b>	<b>1 929 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 580 248	-1 216 650
Övriga externa kostnader	3	-37 510	-2 510
Personalkostnader	4	-38 100	-28 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 090	-353 504
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 007 948</b>	<b>-1 601 175</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-27 185</b>	<b>328 427</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		2 984	1 276
Räntekostnader		-274 801	-383 927
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-271 817</b>	<b>-382 651</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-299 002</b>	<b>-54 224</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-299 002</b>	<b>-54 224</b>
<b>Skatter</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-299 002</b>	<b>-54 224</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	27 475 820	27 825 420
Inventarier	6	19 902	22 392
Summa materiella anläggningstillgångar		27 495 722	27 847 812
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 495 722	27 847 812
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		834 938	827 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 428	67 188
Summa kortfristiga fordringar		907 366	894 765
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		1 321 069	6 069
Summa kassa och bank		1 321 069	6 069
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 228 435	900 834
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		29 724 157	28 748 646

HJ LUN  
JS OK  
AF

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 005 513	10 466 079
Upplåtelseavgifter		11 289 208	9 478 642
Fond för yttre underhåll		788 349	702 708
Summa bundet eget kapital		23 083 070	20 647 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 737 224	-3 597 358
Årets resultat		-299 002	-54 224
Summa fritt eget kapital		-4 036 226	-3 651 582
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 046 844</b>	<b>16 995 847</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 144 530	11 191 762
Övriga skulder		49 750	49 750
Summa långfristiga skulder		10 194 280	11 241 512
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		135 963	76 415
Skatteskulder		93 580	182 947
Övriga skulder		240	749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 250	251 176
Summa kortfristiga skulder		483 033	511 287
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 724 157</b>	<b>28 748 646</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

HJ LVA  
JS CB  
AH

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Fjärrvärmearläggning	5%	(5%)
Markanläggning	5%	(5%)
Byggnadsinventarier	20%	(20%)
Inventarier	10%	(10%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

HJ LM  
JS CB  
AF



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 507 617	1 426 270
Hyror	450 245	488 894
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 901	14 438
	<b>1 980 763</b>	<b>1 929 602</b>

### Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	68 224	76 492
Städning	96 000	84 305
Trädgårdsskötsel	3 051	12 390
Snöröjning	6 322	11 480
Reparationer	115 292	38 420
El	46 959	50 723
Uppvärmning	382 267	401 782
Vatten	57 336	55 109
Sophämtning	121 429	48 082
Försäkringspremie	29 981	28 229
Tomträttsavgäld	151 000	130 700
Fastighetsavgift bostäder	59 664	58 416
Fastighetsskatt lokaler	23 390	23 390
Övriga fastighetskostnader	24 572	4 407
Kabel-tv/Bredband/IT	58 221	56 676
Revisionsarvode	16 125	21 875
Förvaltningsarvode ekonomi	87 760	85 000
Panter och överlåtelser	22 901	14 438
Juridiska åtgärder	2 875	3 015
Övriga externa tjänster	13 129	11 721
	<b>1 386 498</b>	<b>1 216 650</b>
<b>Underhåll</b>		
Övrigt	193 750	-
	<b>193 750</b>	<b>-</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 580 248</b>	<b>1 216 650</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 510	2 510
Konsultarvode	35 000	-
<b>Summa</b>	<b>37 510</b>	<b>2 510</b>

LJ LM  
SS CG  
AF

#### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	25 100	22 099
Övrigt arvode styrelse	5 000	-
Sociala kostnader	8 000	6 412
	<b>38 100</b>	<b>28 511</b>

Anställda, föreningen har ingen anställd personal. (fg år 0 anställda)

#### Upplýsingar till balansräkning

##### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	28 345 825	28 345 825
-Ombyggnad	201 056	201 056
-Fjärrvärmecentral	308 575	308 575
-Markanläggning	128 750	128 750
-Ytterbelysning	33 393	33 393
-Låsinstallation	29 550	29 550
-Fönsterrenovering	856 284	856 284
-Dränering	1 181 536	1 181 536
	<b>31 084 969</b>	<b>31 084 969</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-3 259 549	-2 909 949
-Årets avskrivning enligt plan	-349 600	-349 600
	<b>-3 609 149</b>	<b>-3 259 549</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 475 820</b>	<b>27 825 420</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	26 640 000	26 640 000
Mark	13 899 000	13 899 000
	<b>40 539 000</b>	<b>40 539 000</b>
Bostäder	38 200 000	38 200 000
Lokaler	2 339 000	2 339 000
	<b>40 539 000</b>	<b>40 539 000</b>

### Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 022	14 144
-Nyanskaffningar	-	24 878
	<u>39 022</u>	<u>39 022</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 630	-12 726
-Årets avskrivning enligt plan	-2 490	-3 904
	<u>-19 120</u>	<u>-16 630</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 902</b>	<b>22 392</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	2 880	2 880
Handelsbanken	1 318 189	3 189
<b>Summa</b>	<b>1 321 069</b>	<b>6 069</b>

### Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Medlemsinsatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	10 466 079	9 478 642	702 708	-3 597 358	-54 224	16 995 846
Upplåtelse av ny bostad	539 434	1 810 566				
Disposition enligt stämmobeslut			85 641	-139 866	54 224	
Årets resultat					-299 002	-299 002
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>11 005 513</u>	<u>11 289 208</u>	<u>788 349</u>	<u>-3 737 224</u>	<u>-299 002</u>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>23 083 070</b>	<b>-4 036 226</b>		<b>19 046 844</b>

HJ LM  
SS CB  
AF

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2016-12-01	2,890%	1 513 512	15 444	1 528 956
Stadshypotek	2016-06-01	2,520%	3 131 018	31 788	3 162 806
Stadshypotek	2017-04-30	3,530%	2 500 000		2 500 000
Stadshypotek	2017-12-01	1,770%	2 000 000		2 000 000
Stadshypotek	2016-12-01	1,620%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek			-		1 000 000
			<b>10 144 530</b>	<b>47 232</b>	<b>11 191 762</b>

Amorteringar inom ett år efter balansdagen uppgår till 47.232 kr. amorteringar ,mer än ett år men mindre än fem år efter balansdagen uppgår till 188.928 kr Amorteringar, mer än fem år efter balansdagen uppgår till 9.908.370 kr.

## Underskrifter

Stockholm 2016-06-

Andreas Fällman



Jannice Sanrøtt



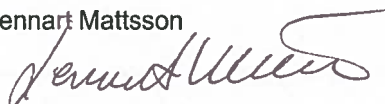
Carola Edlund



Hanna Jonasson



Lennart Mattsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-

Johan Wall  
Auktoriserad revisor

JS CE  
HJ AF

Johan Wall  
 BDO Mälardalen AB  
 Turebergs allé 2  
 191 62 Sollentuna

Bromma den 2 juni 2016

### **Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Brf Vävstolen 1 det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2015-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

#### *Finansiella rapporter*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild (eller ger en sann och rättvisande bild) enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

#### *Lämnad information*

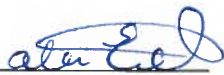
- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - företagsledningen,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

JM  
 JS CE  
 HJ AF

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- IT-system som hanterar finansiella transaktioner är utan fel som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt samt att inga IT-relaterade risker föreligger som kan äventyra föreningens fortlevnad.
- Vi har upplyst er om alla pågående eller potentiella tvister som vi känner till som kan ha betydelse för föreningens finansiella rapporter



(styrelsens ordförande) *Andreas Fällman*



(kassör/ledamot)

*Carole Edlund*

*LM  
JS CE  
47 AI*