

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vätten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-10-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Vattenhon 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

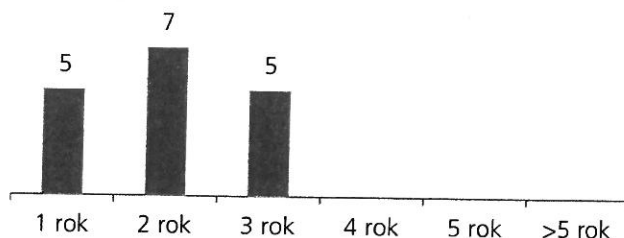
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 336 m², varav 999 m² utgör lägenhetsyta och 337 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Myndighetsbesiktning av hissen i 361 2011	2011 - 2013
Energideklaration	2010 - 2015
Takreovering/underhåll	2010
Stamrensning/spolning	2009 - 2010
Rörstambyte	1989
Elstambyte	1989

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Comhem
Tak Serviceavtal taksiktning /övrigt	Nynäs Tak AB
Driftia fastighetsförvaltning	Driftia fastighetsförvaltning

Medlemmar

Medlemslägenheter: 16 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Fredrik Holmgren	Ledamot
Sofie Nicolai Pettersson	Ledamot
Linda Lundberg	Ledamot
Celina Blomqvist	Ledamot

Fredrik Jonsson Ståhl Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Brandt Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

G Ipsonius Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Avflyttningar 2 st. under 2013

2. En slutbesiktning är gjord av Ansvarsbesiktning AB. Den gick ut på att fastställa ev. skador på fasaden under Stockholm VA uppgrävning av gatan (Nynäsvägen). Ingen förändring av fasadens skick kunde fastställas.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

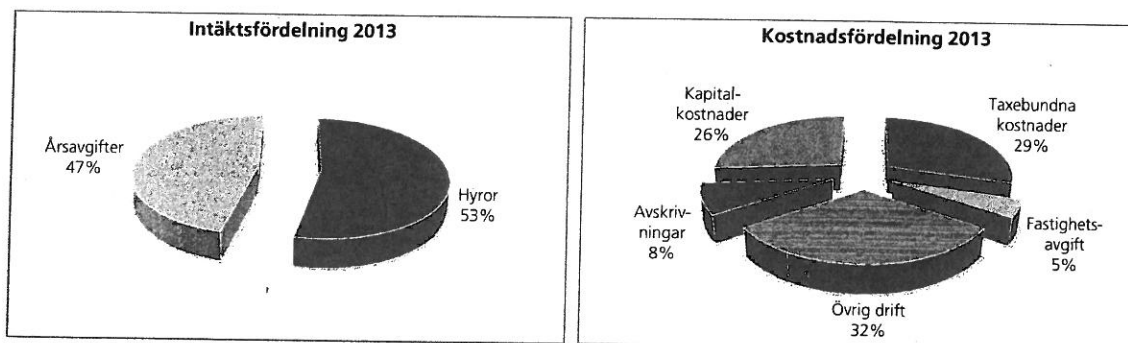
1. Ett större markarbete/dränering är budgeterat och inplanerat till 2014/2015. Finansieras med en del lån från Swedbank och en del med vårt Checkkonto på Handelsbanken. Medlemmarna i brf kommer få en väntad avgiftshöjning under kommande år med ca 4%. Detta för att säkra fastighetens bevarande både inom närmre framtid men också på längre sikt.
2. Inköp av ny tvättmaskin i port 361 (2014).
3. Radonmätning utförs februari till och med april (2014).
4. Styrelsen arbetar aktivt med att upprätta en långsiktig underhållsplan, årsplanering och budget. Beräknas dock inte bli klar före årsmöte.

Föreningens ekonomi

Rekommendation från ekonomisk förvaltare om ökade avgifter om 2 % per år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-08-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 999 m² bostäder och 337 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	503	499	520
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 251	1 611	1 540	1 561
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 638	8 638	8 913	9 730
Elkostnad/m ² totalyta	36	35	33	17
Värmekostnad/m ² totalyta	130	135	130	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	176	212	239	196

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	92 996
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-755 637
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 055
summa ansamlad förlust	-709 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-709 696**

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

SAP → RA

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	990 981	999 057
Övriga rörelseintäkter		1 364	-7
		992 345	999 050
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fästighetskostnader		-64 171	-59 428
Reparationer		-4 634	-21 391
Taxebundna kostnader		-260 895	-268 474
Övriga driftskostnader		-85 506	-84 865
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-43 420	-49 505
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-85 373	-73 766
Personalkostnader		-45 912	-32 783
Avskrivningar		-75 113	-66 262
		-665 024	-656 474
RÖRELSERESULTAT		327 321	342 576
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		652	-1 666
Räntekostnader		-234 977	-283 473
		-234 325	-285 139
ÅRETS RESULTAT		92 996	57 437

Handwritten signature and initials

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>21 456 993</u>	<u>21 532 106</u>
	21 456 993	21 532 106
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 456 993	21 532 106
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	50 932	18 493
	<u>22 965</u>	<u>22 723</u>
	73 897	41 216
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		
SBC klientmedel i SHB		
	9 108	9 089
	<u>592 107</u>	<u>445 496</u>
	601 215	454 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	675 112	495 801
SUMMA TILLGÅNGAR	22 132 105	22 027 907

SVP 8
KJ

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 5		
Inbetalda insatser		12 990 590	12 990 590
Upplåtelseavgifter		1 358 426	1 358 426
Fond för yttre underhåll	Not 6	196 127	149 072
		14 545 143	14 498 088
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-802 692	-813 074
Årets resultat		92 996	57 437
		-709 696	-755 637
SUMMA EGET KAPITAL		13 835 447	13 742 451
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 990 000	7 990 000
		7 990 000	7 990 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 001	51 620
Skatteskulder		92 925	97 939
Upplupna kostnader	Not 8	80 943	88 423
Förutbetalda avgifter och hyror		93 789	57 474
		306 658	295 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 132 105	22 027 907
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	12 750 000	12 750 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	Progressiv avskrivning	Progressiv avskrivning
Ventilation	3,33%	3,33%


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

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	461 823	465 241
Hysesintäkter	529 158	533 816
	990 981	999 057

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	26 952	25 993
Fastighetsskötsel beställning	2 572	9 198
Snöröjning/sandning	25 716	5 528
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 200
Hissbesiktning	0	1 714
Gemensamma utrymmen	725	0
Gård	3 118	1 420
Serviceavtal	2 700	2 700
Förbrukningsmateriel	2 388	5 675
	64 171	59 428

Reparationer		
Tvättstuga	3 094	9 127
VVS	0	9 263
Hiss	0	1 863
Fönster	0	1 138
Skador/klotter/skadegörelse	1 540	0
	4 634	21 391

Not 2 fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	47 507	46 770
Värme	173 757	180 626
Vatten	17 901	21 894
Sophämtning/renhållning	20 576	19 184
Grovsopor	1 154	0
	260 895	268 474
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 096	17 477
Tomträttsavgäld	62 500	62 500
Kabel-TV	4 910	4 888
	85 506	84 865
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 420	49 505
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	600	0
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
Föreningskostnader	2 412	0
Studieverksamhet	2 125	0
Förvaltningsarvode	58 172	49 891
Förvaltningsarvoden övriga	0	5 108
Administration	3 335	2 127
Konsultarvode	2 088	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 140	4 140
	85 373	73 766
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	35 187	25 200
Sociala kostnader	10 725	7 583
	45 912	32 783
Avskrivningar		
Byggnad	70 808	61 957
Förbättringar	4 305	4 305
	75 113	66 262
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	665 024	656 474



Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 229 781	22 229 781
Utgående anskaffningsvärde	22 229 781	22 229 781
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-697 675	-631 413
Årets avskrivningar enligt plan	-75 113	-66 262
Utgående avskrivning enligt plan	-772 788	-697 675
Planenligt restvärde vid årets slut	21 456 993	21 532 106
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 117 000	11 048 000
Taxeringsvärde mark	5 568 000	4 928 000
	15 685 000	15 976 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	13 400 000	13 346 000
Lokaler	2 285 000	2 630 000
	15 685 000	15 976 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring	6 113	5 871		
Kabel-TV	1 227	1 227		
Stockholms Markkontor	15 625	15 625		
	22 965	22 723		
Not 5				
EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 990 590	0	0	12 990 590
Upplåtelseavgifter	1 358 426	0	0	1 358 426
Fond för yttre underhåll	196 127	47 055	0	149 072
Summa bundet eget kapital	14 545 143	47 055	0	14 498 088
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-802 692	-47 055	57 437	-813 074
Årets resultat	92 996	92 996	-57 437	57 437
Summa ansamlad förlust	-709 696	45 941	0	-755 637
Summa eget kapital	13 835 447	92 996	0	13 742 451

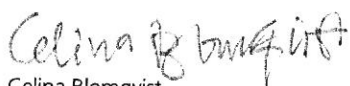
Not 6	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	149 072	101 144
Reservering enligt stadgar	47 055	47 928
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	196 127	149 072

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,280 %	3 000 000	3 000 000	2018-05-25
Swedbank Hypotek AB	2,960 %	2 000 000	2 000 000	2016-05-27
Swedbank Hypotek AB	2,760 %	2 990 000	2 990 000	2014-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		7 990 000	7 990 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 990 000	7 990 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 490 000 kr.

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 219	5 055
Värme	23 350	30 051
Vatten	3 791	1 898
Extern revisor	13 000	13 000
Arvoden	17 887	7 000
Sociala avgifter	5 620	2 100
Ränta	13 076	29 319
	80 943	88 423

STOCKHOLM den 13 / 4 2014


Celina Blomqvist
Ledamot


Fredrik Holmgren
Ledamot


Linda Lundberg
Ledamot


Sofie Nicolai Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2014


Jan Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vätten, org. nr 769611-7014

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vätten för år 2013.

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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. 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 Brf Vättens finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vätten för år 2013.

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 revisions sed 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen.


Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2014



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor