

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
VÄTTEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vätten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Celina Blomqvist	Ledamot
Gun-Britt Ipsonius	Ledamot
Linda Lundberg	Ledamot
Sofie Nicolai Pettersson	Ledamot

Johan Darin	Suppleant	
Fredrik Holmgren	Suppleant	Avflyttar
Fredrik Jonsson Ståhl	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Gustaf Holmgren.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

G Ipsonius

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-11.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Vattenhon 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

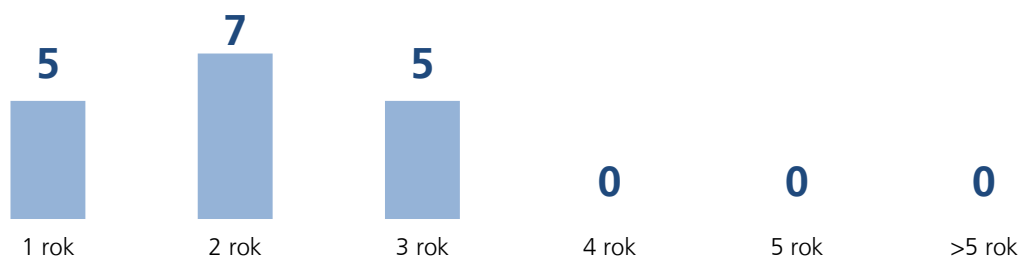
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1989.

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
Takreovering/underhåll	2010
Energideklaration	2010 - 2015
Stamrensning/spolning	2009 - 2010
Markarbete/Dränering	1989 - 2014
Elstambyte	1989
Rörstambyte	1989

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Tak Serviceavtal takskottning/övrigt	Nynäs Tak AB.
Driftia fastighetsförvaltning	Driftia fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Parisstäd

Föreningens ekonomi

Höjningen är beslutad i sin helhet på föregående årsstämma.

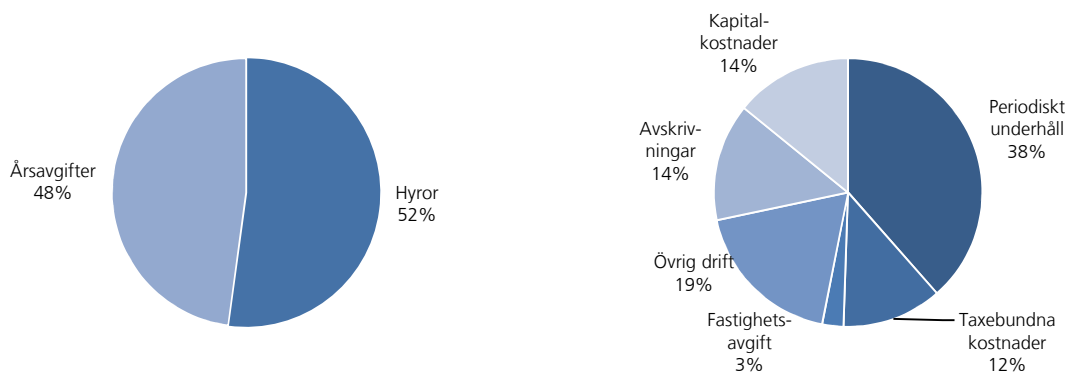
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-08-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-08-01 med 4 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	601 215	454 585
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	978 532	992 345
Finansiella intäkter	798	652
Minskning korta fordringar	721	0
Ökning av föreningens lån	500 000	0
Ökning av korta skulder	0	11 202
	1 480 051	1 004 199
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 246 509	589 911
Finansiella kostnader	242 485	234 977
Inköp av inventarier	41 925	0
Ökning av korta fordringar	0	32 681
Minskning av korta skulder	94 632	0
	1 625 551	857 569
KASSA VID ÅRETS SLUT	455 715	601 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-145 500	146 630

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

1. Vi har utfört ett markarbete inkluderat dränering av ena långsidan (in mot gården) samt kortsida 361.
2. Portlåssystemet är utbytt och portkod är bytt årsskiftet 2014/2015
3. Radonmätning utförd UA (utan anmärkning)
4. Avflyttning under året; 1st
5. Inköp tvättmaskin till port 361.

Händelser efter året

1. Offerter tas in på utförande av underhållsplan.
2. Offerter tas in på fönsterbyte.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 22 st
Förändring från föregående år: + 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	507	499	503	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 207	1 251	1 611	1 540
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 178	8 638	8 638	8 913
Elkostnad/m ² totalyta	28	36	35	33
Värmekostnad/m ² totalyta	95	130	135	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	176	212	239
Soliditet (%)	60	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-753	93	57	13
Nettoomsättning (tkr)	978	991	999	971

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-753 154
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-709 696
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 055
summa ansamlad förlust	-1 509 905

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

243 182
-1 266 723

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	980 154	990 981
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-1 622	1 364
		978 532	992 345
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-750 962	-68 805
Driftkostnader	Not 4	-359 912	-389 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 935	-85 373
Personalkostnader	Not 6	-40 700	-45 912
Avskrivningar	Not 7	-243 490	-75 113
		-1 489 999	-665 024
		-511 467	327 321
RÖLSE RESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		798	652
Räntekostnader		-242 485	-234 977
		-241 687	-234 325
		-753 154	92 996
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	21 220 491	21 456 993
Maskiner och inventarier	34 938	0
	21 255 429	21 456 993
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 255 429	21 456 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	21 069	0
SBC Klientmedel i SHB	450 018	0
Övriga fordringar	44 792	50 932
Förutb kostnader och uppl intäkter	7 315	22 965
	523 194	73 897
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 697	9 108
SBC klientmedel i SHB	0	592 107
	5 697	601 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	528 891	675 112
SUMMA TILLGÅNGAR	21 784 319	22 132 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		14 349 016	14 349 016
Fond för yttre underhåll	Not 12	243 182	196 127
		14 592 198	14 545 143
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-756 751	-802 692
Årets resultat		-753 154	92 996
		-1 509 905	-709 696
SUMMA EGET KAPITAL		13 082 293	13 835 447
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 490 000	7 990 000
		8 490 000	7 990 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		36 666	39 001
Skatteskulder		47 073	92 925
Övriga kortfristiga skulder		175	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	128 112	174 732
		212 026	306 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 784 319	22 132 105
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	12 750 000	12 750 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Progressiv plan
Ventilation	30 år	30 år
Maskiner	5 år	0 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	469 138	461 823
	Hyror bostäder	78 876	78 876
	Hyror lokaler	417 190	435 182
	Hyror parkering	14 950	15 100
		980 154	990 981
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hyesrabatt	-2 375	0
	Öresutjämning	-13	-4
	Övriga intäkter	766	1 368
		-1 622	1 364

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	27 695	26 952
	Fastighetskötsel beställning	0	2 572
	Snöröjning/sandning	5 528	25 716
	Städning entreprenad	8 000	0
	Städning enligt beställning	9 375	0
	Hissbesiktning	3 702	0
	Myndighetstillsyn	3 840	0
	Gemensamma utrymmen	9 275	725
	Gård	2 922	3 118
	Serviceavtal	2 700	2 700
	Förbrukningsmateriel	1 671	2 388
		74 708	64 171
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 682	3 094
	Sophantering/återvinning	375	0
	Entré/trapphus	2 151	0
	VVS	1 771	0
	Hiss	3 476	0
	Tak	3 755	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 540
		15 210	4 634
	Periodiskt underhåll		
	Lås	16 044	0
	Mark/gård/utemiljö	645 000	0
		661 044	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	750 962	68 805
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	37 469	47 507
	Värme	126 954	173 757
	Vatten	20 032	17 901
	Sophämtning/renhållning	15 980	20 576
	Grovsopor	6 595	1 154
		207 030	260 895
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 085	18 096
	Tomträttsavgäld	78 125	62 500
	Kabel-TV	6 133	4 910
		109 343	85 506
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	43 539	43 420
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	359 912	389 821

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Inkassering avgift/hyra	2 400	600
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	-500	12 500
	Föreningskostnader	19 750	2 412
	Fritids och Trivselkostnader	404	0
	Studieverksamhet	0	2 125
	Förvaltningsarvode	59 584	58 172
	Administration	3 003	3 335
	Konsultarvode	1 594	2 088
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 700	4 140
		94 935	85 373
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 970	35 187
	Sociala kostnader	9 730	10 725
		40 700	45 912
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	232 197	70 808
	Förbättringar	4 305	4 305
	Maskiner	6 988	0
		243 490	75 113

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 229 781	22 229 781
	Utgående anskaffningsvärde	22 229 781	22 229 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-772 788	-697 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 502	-75 113
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 009 290	-772 788
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 220 491	21 456 993
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 117 000	10 117 000
	Taxeringsvärde mark	5 568 000	5 568 000
		15 685 000	15 685 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 400 000	13 400 000
	Lokaler	2 285 000	2 285 000
		15 685 000	15 685 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	41 925	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 925	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 988	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 988	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 937	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	6 113
	Kabel-TV	0	1 227
	Stockholms Markkontor	0	15 625
	Retroaktiv höjning av årsavgifter augusti-december 2014, aviserats 2015	7 315	0
		7 315	22 965

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	12 990 590	0	0	12 990 590
Upplåtelseavgifter	1 358 426	0	0	1 358 426
Fond för yttre underhåll	243 182	47 055	0	196 127
S:a bundet eget kapital	14 592 198	47 055	0	14 545 143
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-756 751	-47 055	92 996	-802 692
Årets resultat	-753 154	-753 154	-92 996	92 996
S:a ansamlad förlust	-1 509 905	-800 209	0	-709 696
S:a eget kapital	13 082 293	-753 154	0	13 835 447

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	196 127	149 072
Reservering enligt stadgar	47 055	47 055
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	243 182	196 127

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,280 %	3 000 000	3 000 000	2018-05-25
Swedbank	2,960 %	2 000 000	2 000 000	2016-05-27
Swedbank	2,310 %	2 990 000	2 990 000	2018-08-24
Swedbank	1,383 %	500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		8 490 000	7 990 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 490 000	7 990 000	

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

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	4 219
	Värme	0	23 350
	Vatten	0	3 791
	Extern revisor	0	13 000
	Arvoden	0	17 887
	Sociala avgifter	0	5 620
	Ränta	26 938	13 076
	Förutbetalda avgifter och hyror	101 174	93 789
		128 112	174 732

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 9 / 4 2015

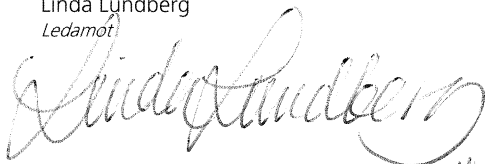
Celina Blomqvist
Ledamot



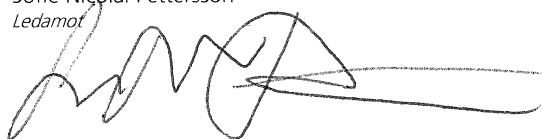
Gun-Britt Ipsonius
Ledamot



Linda Lundberg
Ledamot



Sofie Nicolai Pettersson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2015



Jan-Ove 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 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 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 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.

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.

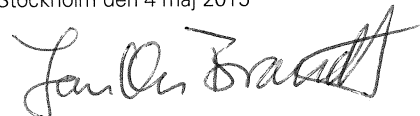
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor