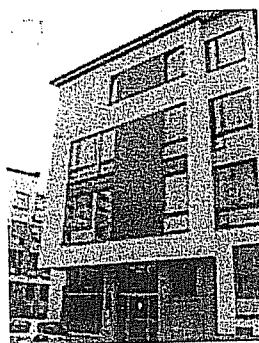


Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725



Räkenskapsåret
2012-01-01 – 2012-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet, Sickla Kanalgata 46, 48, 71, 73, 75, 77, 79 och 81.
Organisationsnummer 769614-1725 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2007-11-01 fastigheterna Farvattnet 1 och Selet 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 260 809 400 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening):

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Medlemmar:

Föreningen har per 2012-12-31 totalt 159 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Staffan Altebro
Daniel Asplund
Peter Hammarström
Hans-Ove Lindh
Per Sundell
Magnus Wannfors
Marie Carlsson

Suppleanter:

Joel Coldring
Jonas Öquist
Roland Vilhelmsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2012.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts godkänd revisor Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till nitton lägenheter överlåtits.

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Farvattnet 1 och Selet 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 349 kvadratmeter (Selet 1) och 3 872 kvadratmeter (Farvattnet 1). Selet 1 har 30 st bostadslägenheter om totalt 2 665 kvadratmeter och Farvattnet 1 har 72 st bostadslägenheter om totalt 5 309 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår totalt i föreningen till 7 974 kvadratmeter. Byggnaden på Selet 1 uppfördes 2000-2001 och Farvattnet 1 2001-2002. Byggnaderna innehåller totalt 102 bostadslägenheter varav 101 är upplåtit med bostadsrätt och 1 med hyresrätt samt 30 st garageplatser (i Farvattnet 1) och 9 p-platser.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2007-11-01 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2012-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 57 762 500 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2012-12-31 till 207 076 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder Selet 1	39 000 000	28 000 000	67 000 000
Bostäder Farvattnet	80 000 000	56 000 000	136 000 000
Lokaler	4 076 000		4 076 000
Summa	123 076 000	84 000 000	207 076 000

Väsentliga händelser under året:

En lördag i maj umgicks vi och åtgärdade mycket under en städdag som avslutades traditionsenligt med korvgrillning. Årsstämman med bra uppslutning hölls i GlashusEtt i april. I snöns fotspår har vi dels jobbat vidare med de tre platser där snösmältningen gett oss fuktproblem, dels installerat så kallade snökrattor på taken på 46:an och 48:an för att is- och snöflak inte ska åka ner på trottoarerna och även bytt leverantör av snöskottning. Tvättstugan har fått nya tvättmaskiner installerade och vi har genomfört en stamspolning i alla hus. Vi har jobbat vidare med våra elavtal och bytt rörlig elleverantör till Skellefteå kraft samt börjat undersöka möjligheterna till bergvärme. I 48:an har vi uppgraderat värmesystemet så att det per lägenhet går att felsöka och åtgärda eventuella problem. Vårt skalskydd har förbättrats ytterligare med fler brytskydd på alla våra cykelförråd. De något förhöjda radonvärdena i markplan är nu åtgärdade och godkända av Miljöförvaltningen. Ett av våra fasta lån löpte ut i slutet på oktober och vi kunde omförhandla och binda om till ett nytt fast lån med betydligt bättre ränta. Vi betalar numera fullt tomträttsavgäld och har inte längre något räntebidrag. Men, vi räknar med att minskade räntekostnader, ökade intäkter från genomförd avgiftshöjning, fortsatt arbete med uppvärmningskostnader med flera avtal ska ge oss bättre resultat framöver.

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Nyckeltal:

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 365 978	6 191 997	6 171 415	6 198 621
Res. efter finansiella poster	-2 995 973	-2 865 992	-3 006 775	-2 640 972
Balansomslutning	251 367 410	254 201 648	257 296 491	260 337 983
Soliditet	76,2%	76,6 %	76,6 %	77 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 244	7 274	7 274	7 274
Genomsnittlig skuldränta	4,07%	4,20 %	4,0 %	4,13
Årsavgift per kvm	711	677	677	677

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-12 947 774 kronor
Årets resultat	-2 995 973 kronor
Summa	-15 943 747 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-441 632 kronor
Att balansera i ny räkning	-16 385 379 kronor

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

RESULTATRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		105 390	102 816
Hyror, lokaler		55 777	54 364
Hyror, garage/p-platser		663 714	653 910
Årsavgifter		5 489 838	5 356 002
Övriga intäkter		51 259	24 905
SUMMA INTÄKTER		6 365 978	6 191 997
Kostnader			
Underhåll		-505 359	-358 547
Driftskostnader	2	-3 572 488	-3 495 041
Fastighetsförsäkringar		-82 970	-72 820
Fastighetskatt	3	-130 886	-107 162
Personalkostnader		-126 883	-128 792
Summa Rörelsens kostnader		-4 418 586	-4 162 362
Avskrivningar			
Byggnader och ombyggnad		-2 611 450	-2 610 900
Inventarier		-20 686	-10 878
Summa Avskrivningar		-2 632 136	-2 621 778
RÖRELSERESULTAT		-684 744	-592 143
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		47 607	64 807
Räntekostnader		-2 358 836	-2 338 656
Summa Finansiella Poster		-2 311 229	-2 273 849
Resultat efter Finansiella poster		-2 995 973	-2 865 992
Inkomstskatt		0	53 191
ÅRETS RESULTAT		-2 995 973	-2 812 801

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		247 666 999	250 223 449
Inventarier		60 990	32 632
Summa Anläggningstillgångar	4	247 727 989	250 256 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	422 855	409 521
Summa Kortfristiga fordringar		422 855	409 521
Kassa, Bank och Plusgiro	6	3 216 566	3 536 046
Summa Omsättningstillgångar		3 639 421	3 945 567
Summa Tillgångar		251 367 410	254 201 648

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		205 929 139	205 929 139
Yttre underhållsfond		1 681 616	1 248 643
Summa Bundet eget kapital		207 610 755	207 177 782
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-12 947 774	-9 702 000
Årets resultat		-2 995 973	-2 812 801
Summa fritt eget kapital		-15 943 747	-12 514 801
Summa Eget Kapital	7	191 667 008	194 662 981
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	57 762 500	58 000 000
Summa Långfristiga Skulder		57 762 500	58 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 079 068	776 972
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	354 540	347 942
Skatteskulder	3	236 212	211 122
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	268 082	202 631
Summa Kortfristiga Skulder		1 937 902	1 538 667
Summa Eget kapital och Skulder		251 367 410	254 201 648
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Kassaflödesanalys

	2012	2011
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 995 973	-2 865 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	+2 632 136	+2 621 778
Skatter	-	+53 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-363 837	-191 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 334	-40 094
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	+399 235	-282 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	+22 064	-513 159
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader	-55 000	-132 500
Investeringar i inventarier	-49 044	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 044	-132 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-237 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-237 500	0
Årets kassaflöde	-319 480	-645 659
Likvida medel vid årets början	3 536 046	4 181 705
Likvida medel vid årets slut	3 216 566	3 536 046

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader och ombyggnationer skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Tomträttsavgäld	1 014 133	851 333
Elavgifter	165 582	445 237
Uppvärmning	1 150 951	989 868
Sophantering/Renhållning	140 881	140 978
Vatten och avlopp	134 702	200 205
Snöröjning	179 590	81 880
Lokalvård	30 480	50 687
Trägårdsskötsel	58 945	73 313
Hissar service och avtal	124 528	114 181
Förbrukningsinventarier	7 940	2 108
Förbrukningsmaterial	20 482	15 643
Möteskostnader	11 007	19 389
Kabel TV	26 360	25 732
Datakomm.,tel., porto, självrisk	28 113	9 606
Revisionsarvode	26 500	22 750
Redovisningstjänster	113 320	108 208
Teknisk förvaltning	277 796	298 301
Serviceavgifter och medlemsavgifter	13 060	13 060
Bankkostnader	4 614	3 938
Advokatkostnader	15 625	0
Övriga externa tjänster	27 879	28 624
Summa Driftskostnader	3 572 488	3 495 041

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder Selet 1	67 000 000	30	1 365 kr	40 950
Hyreshus, bostäder Farvattnet	136 000 000	72	683 kr	49 176
Hyreshus, lokaler	4 076 000		1,00 %	40 760
Summa Fastighetsskatt	207 076 000			130 886
Skatteskuld Tax 2012				107 162
Fordran skattekontot				-1 836
Summa Skatteskulder per 31/12-2012				236 212

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Not 4. Anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader		
Byggnader	260 809 400	260 809 400
Standardförbättringar byggnader	280 625	148 125
Årets standardförb. byggnader	55 000	132 500
Ingående avskrivningar	-10 866 576	-8 255 676
Årets avskrivningar	-2 611 450	-2 610 900
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader	247 666 999	250 223 449
Inventarier		
Inventarier	54 388	54 388
Årets anskaffning inventarier	49 044	-
Ingående avskrivningar	-21 756	-10 878
Årets avskrivningar	-20 686	-10 878
Utgående planenligt restvärde		
Inventarier	60 990	32 632
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	247 727 989	250 256 081

Not 5. Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	76 410	67 687
Förutbetald tomträttsavgäld	267 100	226 400
Förutbetalda Kabel-TV	6 613	6 590
Förutbetalda räntor	72 732	87 950
Upplupet räntebidrag	-	20 894
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	422 855	409 521

Not 6. Kassa, Bank och Plusgiro

	2012-12-31	2011-12-31
Plusgiro	0	0
Affärskonto	1 014 770	581 737
Penningmarknadskonto	953 153	2 954 309
Fastränteplacering	1 248 643	0
Summa Kassa och Bank	3 216 566	3 536 046

Not 7. Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	205 929 139	1 248 643	-9 702 000	-2 812 801
Reservering yttre fond		432 973	-432 973	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-2 812 801	2 812 801
Årets resultat				-2 995 973
Belopp vid årets utgång	205 929 139	1 681 616	-12 947 774	-2 995 973

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Not 8. Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2012-12-31 är 57 762 500 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående:

- Lån 1: 12 812 500 är placerat till en rörlig ränta
Lån 2: 4 950 000 är placerat till en rörlig ränta
Lån 3: 15 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,15% fram till konverteringstidpunkten 2016-10-23.
Lån 4: 15 000 000 är placerat till en fast ränta av 4,88% fram till konverteringstidpunkten 2014-10-16.
Lån 5: 10 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,95% fram till konverteringstidpunkten 2015-08-19.

Not 9. Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2013 som inbetalats av medlemmarna under december 2012.

Not 10. Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Stockholm Gas	12 306	7 600
Stockholm Vatten	11 000	11 107
Fortum värme	174 907	93 900
Fortum el	4 519	17 441
Skellefteå Kraft el	11 261	0
Lokalvård	2 540	0
Snöröjning	25 049	0
Beräknat revisionsarvode	26 500	26 500
Upplupna räntor	0	46 083
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	268 082	202 631

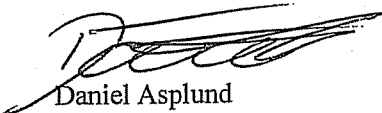
Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

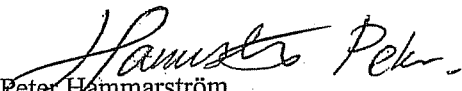
Underskrifter

Stockholm 2013-04-15

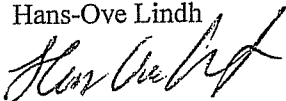
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet


Staffan Aliebro

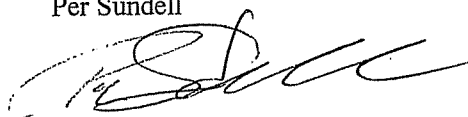

Daniel Asplund

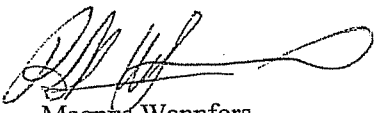

Peter Hammarström

Hans-Ove Lindh



Per Sundell



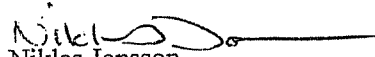

Magnus Wannfors

Marie Carlsson



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2013
Thrlings Price Waterhouse Coopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Farvattnet, org. nr 769614-1725

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Farvattnet för år 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2013-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor