

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725



Räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 (äkta 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 2013-12-31 totalt 156 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Daniel Asplund
Peter Hammarström
Ann-Charlotte Lindberg
Hans-Ove Lindh
Magnus Wannfors
Åsa-Viktoria Wihlborg

Suppleanter:

Per Sundell
Joel Colding

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2013.
Styrelsen har under året avhållit 11 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 tio 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 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 57 975 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2013 uppgår till 209 628 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder Selet 1	41 000 000	27 000 000	68 000 000
Bostäder Farvattnet	83 000 000	55 000 000	138 000 000
Lokaler	3 628 000	0	3 628 000
Summa	127 628 000	82 000 000	209 628 000

Väsentliga händelser under året:

Årsstämman med bra uppslutning hölls i Glashuset de 11 april 2013.

Under vårens fixardag, lördagen den 25 maj umgicks och samlades för att ordna med städning, rengöring, målning m.m. under en städdag som avslutades med korvgrillning samt ansiktsmålning för barnen. Höstens fixardag ordnades lördagen den 19 oktober 2013 där rensning av cykel- och barnvagnsförråd prioriterades men även städning av allmänna utrymme i källarförråden kunde genomföras. Tre nya barnvagnsförråd färdigställdes under året. En ny hemsida har bidragit till en bättre informationskanal i kontakten med medlemmar, och övriga intressenter.

Arbetet med sänkning av uppvärmningskostnaderna har under året fortsatt med anledning av nya lagkrav med målet att sänka energikostnaderna med 50%. I början av året byttes gaspannan i 48:an mot fjärrvärme. Nästa steg var att genomföra en förstudie avseende införandet ett system med frånluftspumpar.

Under året har ett första möte med Parkförvaltningens områdesansvarig Kenneth Kempedahl genomförts. Syftet var att skapa en kontakt och diskutera hur vi vill att gemensamma grönområden och träd skall skötas.

Resultat blev att staden rensade på sly och klippte ur buskar utmed kanalen. Fasad- och entrérenovering har påbörjats på några ställen bl.a vid 75:an, 79:an, 81:an. Renoveringen fortsätter nästkommande år.

De tak, som fick skador från oaktsamma skottare för tre vintrar sedan, har nu slutgiltigt lagats under året. Skador på Selet 1 lagades tidigare och resterande reparationer på Farvattnets tak slutfördes under året.

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Under året har byte av fastighetsförvaltning och städföretag (städning av gensamma utrymmen samt garage) genomförts. Förberedelse för byte av serviceleverantör för våra hissar pågår. Processen med tidigare fastighetsförvaltare fortsätter. Under 2013 har 10 lägenheter bytt ägare.

Vi räknar med att minskade räntekostnader, de intäkter som genomförd avgiftshöjning ger oss, samt fortsatt av arbete med sänkning av uppvärmningskostnader, ytterligare bättre låneränta m.m, ska ge oss bättre resultat framöver.

Nyckeltal:	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 507 300	6 365 978	6 191 997	6 171 415	6 198 621
Res. efter finansiella poster	-2 382 019	-2 995 973	-2 865 992	-3 006 775	-2 640 972
Balansomslutning	248 879 658	251 367 410	254 201 648	257 296 491	260 337 983
Soliditet	76,1%	76,2%	76,6 %	76,6 %	77 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 270	7 244	7 274	7 274	7 274
Genomsnittlig skuldränta	3,74%	4,07%	4,20 %	4,0 %	4,13
Årsavgift per kvm	732	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	-16 385 379 kronor
Årets resultat	-2 382 019 kronor
Summa	-18 767 398 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-450 465 kronor
Att balansera i ny räkning	-19 217 863 kronor

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

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		107 964	105 390
Hyror, lokaler		55 980	55 777
Hyror, garage/p-platser		648 015	663 714
Årsavgifter		5 665 923	5 489 838
Övriga intäkter		29 418	51 259
SUMMA INTÄKTER		6 507 300	6 365 978
Kostnader			
Underhåll		-230 053	-505 359
Driftskostnader	2	-3 520 655	-3 572 488
Fastighetsförsäkringar		-92 744	-82 970
Fastighetsskatt	3	-159 628	-130 886
Personalkostnader		-110 984	-126 883
Summa Rörelsens kostnader		-4 114 064	-4 418 586
Avskrivningar			
Byggnader och ombyggnad		-2 614 990	-2 611 450
Inventarier		-20 686	-20 686
Fjärrvärme		-8 063	0
Summa Avskrivningar		-2 643 739	-2 632 136
RÖRELSERESULTAT		-250 503	-684 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter		35 338	47 607
Räntekostnader		-2 166 854	-2 358 836
Summa Finansiella Poster		-2 131 516	-2 311 229
Resultat efter Finansiella poster		-2 382 019	-2 995 973
ÅRETS RESULTAT		-2 382 019	-2 995 973

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnad		245 405 956	247 666 999
Inventarier och Fjärrvärme		193 491	60 990
Summa Anläggningstillgångar	4	245 599 447	247 727 989
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	439 525	422 855
Summa Kortfristiga fordringar		439 525	422 855
Kassa, Bank och Plusgiro	6	2 840 686	3 216 566
Summa Omsättningstillgångar		3 280 211	3 639 421
Summa Tillgångar		248 879 658	251 367 410

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		205 929 139	205 929 139
Yttre underhållsfond		2 123 248	1 681 616
Summa Bundet eget kapital		208 052 387	207 610 755
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-16 385 379	-12 947 774
Årets resultat		-2 382 019	-2 995 973
Summa fritt eget kapital		-18 767 398	-15 943 747
Summa Eget Kapital	7	189 284 989	191 667 008
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	57 975 000	57 762 500
Summa Långfristiga Skulder		57 975 000	57 762 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		875 966	1 079 068
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	381 621	354 540
Skatteskulder	3	288 665	236 212
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	73 417	268 082
Summa Kortfristiga Skulder		1 619 669	1 937 902
Summa Eget kapital och Skulder		248 879 658	251 367 410
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 382 019	-2 995 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	+2 643 739	+2 632 136
Skatter		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	+261 720	-363 837
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 670	-13 334
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-318 233	+399 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-73 183	+22 064
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader	-353 947	-55 000
Investeringar i inventarier	0	-49 044
Investering i fjärrvärme	-161 250	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-515 197	-104 044
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld		-237 500
Återföring amortering lån	+212 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	+212 500	-237 500
Årets kassaflöde	-375 880	-319 480
Likvida medel vid årets början	3 216 566	3 536 046
Likvida medel vid årets slut	2 840 686	3 216 566

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. Fjärrvärmecentral skrivs av efter en 20-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Tomträttsavgäld	1 068 400	1 014 133
Elavgifter	176 708	165 582
Uppvärmning	1 101 275	1 150 951
Sophantering/Renhållning	175 215	140 881
Vatten och avlopp	145 246	134 702
Snöröjning	43 482	179 590
Lokalvård	114 815	30 480
Trädgårdsskötsel	82 400	58 945
Hissar service och avtal	158 663	124 528
Förbrukningsinventarier	5 824	7 940
Förbrukningsmaterial	14 213	20 482
Möteskostnader	10 077	11 007
Kabel TV	26 466	26 360
Datakomm.,tel., porto, självrisk	15 459	28 113
Revisionsarvode	27 625	26 500
Redovisningstjänster	113 015	113 320
Teknisk förvaltning	189 809	277 796
Serviceavgifter och medlemsavgifter	10 612	13 060
Bankkostnader	5 444	4 614
Advokatkostnader	16 500	15 625
Övriga externa tjänster	19 387	27 879
Summa Driftskostnader	3 520 655	3 572 488

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder Selet 1	68 000 000	30	1 210 kr	36 300
Hyreshus, bostäder Farvattnet	138 000 000	72	1 210 kr	87 120
Hyreshus, lokaler	3 628 000		1,00 %	36 280
Summa Fastighetsskatt				159 700
Skatteskuld Tax 2013				130 814
Fordran skattekontot				-1 849
Summa Skatteskulder per 31/12-2013				288 665

Not 4, Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader	260 809 400	260 809 400
Byggnader	335 625	280 625
Standardförbättringar byggnader	353 947	55 000
Årets standardförb. byggnader	-13 478 026	-10 866 576
Ingående avskrivningar	-2 614 990	-2 611 450
Årets avskrivningar		
Utgående planenligt restvärde	245 405 956	247 666 999
Byggnader		
Inventarier och Fjärrvärme	103 432	54 388
Inventarier	0	49 044
Årets anskaffning inventarier	-42 442	-21 756
Ingående avskrivningar inventarier	-20 686	-20 686
Årets avskrivningar inventarier	161 250	
Årets anskaffning Fjärrvärme	-8 063	
Årets avskrivning fjärrvärme		
Utgående planenligt restvärde	193 491	60 990
Inventarier och Fjärrvärme		
Utgående planenligt restvärde	245 599 447	247 727 989
Anläggningstillgångar		

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	81 669	76 410
Förutbetald tomträttsavgäld	267 100	267 100
Förutbetalda Kabel-TV	6 616	6 613
Förutbetalda räntor	71 498	72 732
Stockholm Vatten	12 642	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	439 525	422 855

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Plusgiro	0	0
Affärskonto	603 591	1 014 770
Penningmarknadskonto	988 452	953 153
Fastränteplacering	1 248 643	1 248 643
Summa Kassa och Bank	2 840 686	3 216 566

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	205 929 139	1 681 616	-12 947 774	-2 995 973
Reservering yttre fond		441 632	-441 632	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-2 995 973	2 995 973
Årets resultat				-2 382 019
Belopp vid årets utgång	205 929 139	2 123 248	18 767 398	-2 382 019

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 57 975 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående:

- Lån 1: 13 000 000 är placerat till en rörlig ränta
- Lån 2: 4 975 000 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 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Stockholm Gas	0	12 306
Stockholm Vatten	0	11 000
Fortum värme	0	174 907
Fortum el	0	4 519
Skellefteå Kraft el	0	11 261
Lokalvård	0	2 540
Snöröjning	0	25 049
Beräknat revisionsarvode	27 000	26 500
Upplupna räntor	46 083	0
Upplupna bankkostnader	334	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	73 417	268 082

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Underskrifter

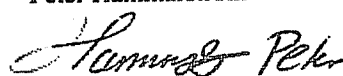
Stockholm 2014-03-11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet

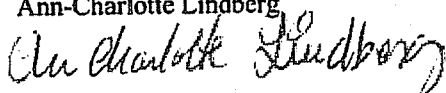
Daniel Asplund



Peter Hammarström



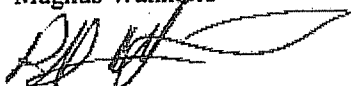
Ann-Charlotte Lindberg



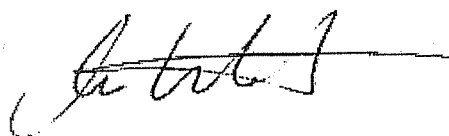
Hans-Ove Lindh



Magnus Wannfors



Åsa-Viktoria Wihlborg



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2014
Christina Price-Widernhult-Carpes



Niklas Jonsson

Auktionsredaktör



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet 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.

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- 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 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.

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 ersättningskyldig 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 2014-03-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor