

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725



Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

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 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

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.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 157 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 156.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Peter Hammarström
Ann-Charlotte Lindberg
Hans-Ove Lindh
Magnus Wannfors
Anton Pontus Harryson

Suppleanter:

Per Sundell
Johan Mårten Eugen Rye-Danjelsen

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-04-07.
Styrelsen har under året avhållit 14 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 14 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 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 61 750 000 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 och efter verksamhetsåret:

Årsstämman med bra uppslutning hölls i Park Inn den 7 april 2014.

Under vårens trädgårdsdag, lördagen den 10 maj umgicks och samlades föreningsmedlemmar för att ordna med städning, rengöring, målning och avslutades med korvgrillning samt ansiktsmålning för barnen.

Arbetet med sänkning av uppvärmningskostnaderna har under året fortsatt med anledning av nya lagkrav med målet att sänka energikostnaderna med 50%. Under året har installationen av frånluftssystemet genomförts och uppvärmningskostnaderna har sänkts med minst 50 %.

Under året har dialogen med Parkförvaltningens områdesansvarig Kenneth Kempedahl fortsatt för att löpande diskutera vilka åtgärder som skall vidtagas för gemensamma grönområden, att staden löpande rensar området från sly och klipper buskar. Därutöver skall Parkförvaltningen svara för att avloppbrunnar på baksidan av Sickla Kanalgrata 75,77 samt 81 hålls rena, för att undvika vattenskadorna på husväggar.

Den 30 september och 16 oktober 2014 genomfördes kontroll av samtliga medlemmars nyckelbrickor.

Sedan juni månad 2013 har en rättstvist pågått mellan Brf Farvattnet och fd. fastighetsförvaltare avseende kostnaden för reparation av de orsakade skadorna på föreningens hustak. Vid en förhandling i tingrätten har parterna enats om förlikning. Därmed är en tvist som pågått sedan 2010 nu avslutad.

Under året har byte av serviceleverantör för våra hissar genomförts.

Leverantör för trädgårdsskötsel har ersatts med ny leverantör.

Tidigare städrum i 79:an plan 1, har öppnats för att parkering av barnvagnar och i mån av plats kan även cyklar hängas upp i förberedda krokar i städrumstaken.

Vi räknar med att minskade räntekostnader samt fortsatt av arbete med sänkning av uppvärmningskostnader, ytterligare bättre låneränta m.m, ska ge oss bättre resultat framöver.

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011	2010
Summa intäkter	6 638 224	6 507 300	6 365 978	6 191 997	6 171 415
Res. efter finansiella poster	-2 017 277	-2 382 019	-2 995 973	-2 865 992	-3 006 775
Balansomslutning	250 353 254	248 879 658	251 367 410	254 201 648	257 296 491
Soliditet	74,8%	76,1%	76,2%	76,6 %	76,6 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 744	7 270	7 244	7 274	7 274
Genomsnittlig skuldränta	3,26%	3,74%	4,07%	4,20 %	4,0 %
Årsavgift per kvm	732	732	711	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	-19 217 863 kronor
Årets resultat	-2 017 277 kronor
Summa	-21 235 139 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond (enl. ek.plan)	-463 710 kronor
Att balansera i ny räkning	-21 698 849 kronor

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

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	6 615 286	6 477 882
Övriga externa intäkter		22 938	29 418
SUMMA INTÄKTER		6 638 224	6 507 300
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 757 883	-4 003 080
Personalkostnader		-112 955	-110 984
Avskrivningar		-2 856 625	-2 643 739
Summa Rörelsens kostnader		-6 727 463	-6 757 803
RÖRELSERESULTAT		-89 239	-250 503
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		27 236	35 338
Räntekostnader		-1 955 274	-2 166 854
Summa Finansiella Poster		-1 928 038	-2 131 516
ÅRETS RESULTAT		-2 017 277	-2 382 019

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnad		242 790 966	245 405 956
Inventarier och Fjärrvärme		4 209 580	193 491
Summa Anläggningstillgångar	4	247 000 546	245 599 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		2 547	0
Förutbetalda kostn/uppplupna int.	5	409 367	439 525
Summa Kortfristiga fordringar		411 914	439 525
Kassa, Bank och Plusgiro	6	2 940 794	2 840 686
Summa Omsättningstillgångar		3 352 708	3 280 211
Summa Tillgångar		250 353 254	248 879 658

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		205 929 139	205 929 139
Yttre underhållsfond		2 573 713	2 123 248
Summa Bundet eget kapital		208 502 852	208 052 387
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		-19 217 862	-16 385 379
Årets resultat		-2 017 277	-2 382 019
Summa fritt eget kapital		-21 235 139	-18 767 398
Summa Eget Kapital	7	187 267 713	189 284 989
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	61 750 000	57 975 000
Summa Långfristiga Skulder		61 750 000	57 975 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		755 565	875 966
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	386 298	381 621
Skatteskulder		0	288 665
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	193 678	73 417
Summa Kortfristiga Skulder		1 335 541	1 619 669
Summa Eget kapital och Skulder		250 353 254	248 879 658
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 017 277	-2 382 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	+2 856 625	+2 643 739
Skatter		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	+839 348	+261 720
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	+27 611	-16 670
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-284 128	-318 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	+582 831	-73 183
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader	0	-353 947
Investeringar i inventarier	0	0
Investering i fjärrvärme	-4 257 724	-161 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 257 724	-515 197
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	+3 775 000	0
Återföring amortering lån	0	+212 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	+3 775 000	+212 500
Årets kassaflöde	+100 108	-375 880
Likvida medel vid årets början	2 840 686	3 216 566
Likvida medel vid årets slut	2 940 794	2 840 686

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 1009:1 från 1 januari 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. den 1 januari 2014.
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, Nettoomsättning

	2014	2013
Hyror, bostäder	107 964	107 964
Hyror, lokaler	55 953	55 980
Hyror, garage/p-platser	664 374	648 015
Årsavgifter inkl. bredband	5 786 995	5 665 923
Nettoomsättning	6 615 286	6 477 882

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Tomträttsavgäld	1 068 400	1 068 400
Elavgifter	245 014	176 708
Uppvärmning	806 159	1 101 275
Sophantering/Renhållning	67 787	46 151
Sophantering sopsug	132 956	129 064
Vatten och avlopp	149 619	145 246
Snöröjning	43 815	43 482
Lokalvård inkl. entremattor	185 568	114 815
Trädgårdsskötsel	55 072	82 420
Hissar service och avtal	174 685	158 663
Förbrukningsinventarier	0	5 824
Förbrukningsmaterial	9 631	14 213
Möteskostnader	6 853	10 077
Kabel-TV	26 464	26 466
Datakomm, telefon, porto, självrisk	14 254	15 459
Revisionsarvoden	26 875	27 625
Redovisningstjänster	113 394	113 015
Teknisk förvaltning	90 367	189 809
Serviceavg och medlemsavgifter	9 330	10 612
Bankkostnader	6 618	5 444
Advokatkostnader	34 420	16 500
Övriga externa tjänster	82 190	19 387
Underhåll	149 112	230 053
Fastighetsförsäkringar	98 886	92 744
Fastighetskatt	160 414	159 628
Summa Övriga externa kostnader	3 757 883	4 003 080

Not 4. Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader		
Byggnader	260 809 400	260 809 400
Standardförbättringar byggnader	689 572	335 625
Årets standardförb. byggnader	0	353 947
Ingående avskrivningar	-16 093 016	-13 478 026
Årets avskrivningar	-2 614 990	-2 614 990
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader	242 790 966	245 405 956
Inventarier och Fjärrvärme		
Inventarier	103 432	103 432
Ingående avskrivningar inventarier	-63 128	-42 442
Årets avskrivningar inventarier	-20 686	-20 686
Fjärrvärme	161 250	
Årets anskaffning Fjärrvärme	4 257 724	161 250
Ingående avskrivning fjärrvärme	-8 063	0
Årets avskrivning fjärrvärme	-220 949	-8 063
Utgående planenligt restvärde		
Inventarier och Fjärrvärme	4 209 580	193 491
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	247 000 546	245 599 447

Not 5. Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	86 087	81 669
Förutbetald tomträttsavgäld	267 100	267 100
Förutbetalda Kabel-TV	6 608	6 616
Förutbetalda räntor	42 282	71 498
Stockholm Vatten	0	12 642
Bostadsrätterna	7 290	0
Summa Förutbetalda		
kostn/uppl.intäkter	409 367	439 525

Not 6. Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto	662 125	603 591
Penningmarknadskonto	1 030 026	988 452
Fastränteplacering	1 248 643	1 248 643
Summa Kassa och Bank	2 940 794	2 840 686

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	205 929 139	2 123 248	-16 385 379	-2 382 018
Reservering yttre fond		450 465	-450 465	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-2 382 018	2 382 018
Årets resultat				-2 017 277
Belopp vid årets utgång	205 929 139	2 573 713	-19 217 862	-2 017 277

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 61 750 000 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: 14 887 500 är placerat till en fast ränta av 3,15% fram till konverteringstidpunkten 2016-10-23.
- Lån 4: 14 887 500 är placerat till en fast ränta av 1,80% fram till konverteringstidpunkten 2018-09-19.
- Lån 5: 10 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,95% fram till konverteringstidpunkten 2015-08-19.
- Lån 6: 4 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

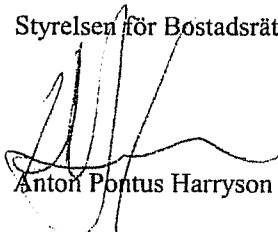
	2014-12-31	2013-12-31
Fortum värme	39 500	0
Upplupna elkostnader	46 424	0
Stockholm Vatten	8 184	0
Lokalvård	12 514	0
Upplupna kostnader sopor	1 216	0
Hissar	7 348	0
Upplupna telefonkostnader	3 017	0
Beräknat revisionsarvode	27 000	27 000
Upplupna räntor	48 475	46 083
Upplupna bankkostnader	0	334
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	193 678	73 417

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

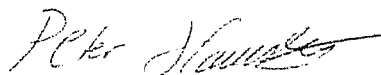
Underskrifter

Stockholm 2015-02-16

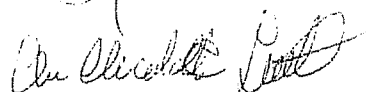
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet



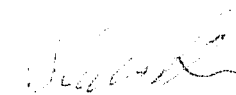
Anton Pontus Harryson




Peter Hammarström



Ann-Charlotte Lindberg



Hans-Ove Lindh



Magnus Wannfors

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

27 februari 2015 till styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet



Niklas Jonsson

Antal röstberättigade -



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet 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.

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 2014 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 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.

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.

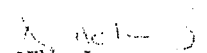
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2015-04-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor