

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

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

Suppleanter:

Per-Erik Sundell
Mårten Rye-Danjelsen

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-04-22.

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 auktoriserad revisor Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 12 lägenheter överlåtits.

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 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 61 450 000 kronor.

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

Byggnader	Mark	Summa
-----------	------	-------

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

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 räkenskapsåret

Under 2015 så har ytterligare praxis utvecklats hur de nya EU-reglerna (K2 resp. K3) skall tillämpas. Styrelsen har beslutat att fortsätta med K2. Kort uttryckt så innebär detta att vi inte skriver av investeringar över tid (som man gör i K3) utan tar kostnaderna till fullt värde direkt det år de uppstår. I praktiken har detta ingen påverkan på föreningens ekonomi.

Under året har ombyggnad av glastak till plåttak genomförts på en fastighet.

Obligatorisk Ventilationskontroll har genomförts.

Två extra medlemsmöten hölls för att genomföra stadgeändringar.

Vårens trädgårdsdag:

Under vårens trädgårdsdag den 9 maj genomfördes i ett soligt väder och med god uppslutning. Föreningsmedlemmar ordnade med städning, rengöring, underhållning för barnen och avslutades med korvgrillning.

Fortsatt dialog med parkförvaltning om vidtagna och kommande årgärder för gemensamma grönområden.

En arborist har under året arbetat med förändring av vegetationen runt föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 152 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 157.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 609 434	6 615 686	6 477 882	6 314 719
Resultat efter finansiella poster	-2 269 974	-2 017 277	-2 382 019	-2 995 973
Soliditet (%)	74,71	74,80	76,1	76,2
Balansomslutning	247 591 131	250 353 255	248 879 658	251 367 410
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 706	7 744	7270	7244
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	3,26	3,74	4,07
Årsavgift per kvm	732	732	732	711

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-21 698 850
Årets resultat	-2 269 974
	<hr/>
	-23 968 824

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	472 984
Balanseras i ny räkning	-24 441 808
	<hr/>
	-23 968 824

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 609 434	6 615 686
Övriga rörelseintäkter		<u>32 340</u>	<u>22 538</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 641 774	6 638 224
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-4 730 429	-3 757 883
Personalkostnader		-111 641	-112 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 855 557</u>	<u>-2 856 625</u>
Summa rörelsekostnader		-7 697 627	-6 727 463
Rörelseresultat		-1 055 853	-89 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 687	27 236
Räntekostnader		<u>-1 221 808</u>	<u>-1 955 274</u>
Summa finansiella poster		-1 214 121	-1 928 038
Resultat efter finansiella poster		-2 269 974	-2 017 277
Resultat före skatt		-2 269 974	-2 017 277
Årets resultat		<u>-2 269 974</u>	<u>-2 017 277</u>

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Immateriella anläggningstillgångar**

Summa immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

00

240 175 976

242 790 966

3 887 1384 209 580

244 063 114

247 000 546

244 063 114

247 000 546

0

2 547

397 773409 367

397 773

411 914

3 130 2442 940 795

3 130 244

2 940 795

3 528 017

3 352 709

247 591 131

250 353 255

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2015-12-31

2014-12-31

6

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

205 929 139

205 929 139

Fond för yttre underhåll

3 037 423

2 573 713

Summa bundet eget kapital

208 966 562

208 502 852

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-21 698 850

-19 217 862

Årets resultat

-2 269 974

-2 017 277

Summa fritt eget kapital

-23 968 824

-21 235 139

Summa eget kapital

184 997 738

187 267 713

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

61 450 000

61 750 000

Summa långfristiga skulder

7

61 450 000

61 750 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

409 537

755 566

Skatteskulder

160 379

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

573 477

579 976

Summa kortfristiga skulder

8

1 143 393

1 335 542

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

247 591 131

250 353 255

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter**

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

61 525 000

61 525 000

Summa ställda säkerheter

61 525 000

61 525 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Fjärrvärme

20

Inventarier, verktyg och installationer

5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hyor, bostäder	-107 964	-107 964
	Hyor, lokaler	-55 876	-55 953
	Hyor, garage/p-platser	-567 703	-570 702
	p-platser	-93 672	-93 672
	Årsavgifter bostäder	<u>-5 784 219</u>	<u>-5 786 995</u>
		-6 609 434	-6 615 286

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Tomträttsavgäld/arrende	1 068 400	1 068 400
	Elavgifter för belysning	378 519	245 014
	Uppvärmning	505 032	806 159
	Sophantering/Renhållning Avtal	67 386	67 787
	Sopphantering sopsug	142 456	132 956
	Vatten och avlopp	144 212	149 619
	Snöröjning	79 308	43 815
	Lokalvård	157 642	155 081
	Entrémattor	17 001	30 487
	Trädgårdsskötsel	27 237	55 072
	Rep/underhåll av fastighet	1 286 613	149 112
	Hissar service	180 961	174 685
	Tvättstugor	1 338	0
	Fastighetskatt	163 066	160 414
	Fastighetsförsäkringar	102 238	98 886
	Förbrukningsmaterial	13 559	9 631
	Möteskostnader	18 042	6 853
	Telefon	9 713	14 254
	KabelTV	26 432	26 464
	Revisionsarvoden	31 250	26 875
	Redovisningstjänster	117 977	113 394
	Teknisk förvaltning	107 907	90 367
	Serviceavg branchorgan	9 840	9 330
	Bankkostnader	9 016	6 619
	Advokat-/rättegångskostnader	37 000	34 420
	Övriga externa tjänster	22 494	81 872
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	318	318
	Sopphantering extra	1 800	0
		<u>4 730 429</u>	<u>3 757 884</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>261 498 972</u>	<u>261 498 972</u>
	Utgående anskaffningsvärden	261 498 972	261 498 972
	Ingående avskrivningar	-18 708 006	-16 093 016
	Årets avskrivningar	<u>-2 614 990</u>	<u>-2 614 990</u>
	Utgående avskrivningar	-21 322 996	-18 708 006
	Redovisat värde	<u>240 175 976</u>	<u>242 790 966</u>

Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 522 406	264 682
	Återförd anskaffning fjärrvärme	-81 875	0
	Årets anskaffning fjärrvärme	<u>0</u>	<u>4 257 724</u>
	Utgående anskaffningsvärden	4 440 531	4 522 406
	Ingående avskrivningar	-312 826	-71 191
	Årets avskrivningar	<u>-240 567</u>	<u>-241 635</u>
	Utgående avskrivningar	-553 393	-312 826
	Redovisat värde	<u>3 887 138</u>	<u>4 209 580</u>

Brf Farvattnet

Org.nr. 769614-1725

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	80 752	86 087
	Tomträttsavgäld	267 100	267 100
	Kabel-TV	6 612	6 608
	Räntor	30 473	42 282
	Sopor	5 546	0
	Bostadsrätterna	<u>7 290</u>	<u>7 290</u>
		397 773	409 367

Not 6	Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	0	2 573 713	-21 235 140
	Reservering yttre fond		463 710	-463 710
	Årets resultat			<u>-2 269 974</u>
	Belopp vid årets utgång	<u>0</u>	<u>3 037 423</u>	<u>-23 968 824</u>

Not 7 Långfristiga skulder 2015-12-31

Lån Tid och villkor
Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 61 450 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående:

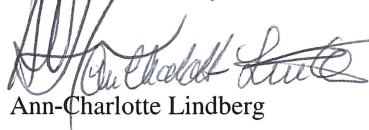
Lån 1: 13 000 000 är placerat till en rörlig ränta
Lån 2: 4 975 000 är placerat till en rörlig ränta
Lån 3: 14 737 500 är placerat till en fast ränta av 3,15% fram till konverteringstidpunkten 2016-10-19.
Lån 4: 14 737 500 är placerat till en fast ränta av 1,80% fram till konverteringstidpunkten 2018-09-19.
Lån 5: 10 000 000 är placerat till en fast ränta av 0,69% fram till konverteringstidpunkten 2017-06-21.
Lån 6: 4 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Not 8	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Fortum värme	53 001	39 500
	Elkostnader	42 957	46 424
	Stockholm Vatten	0	8 184
	Lokalvård	12 494	12 514
	Sopor	0	1 216
	Hissar	0	7 348
	Underhåll 2015 och telefon 2014	5 140	3 017
	Revision	29 000	27 000
	Räntor	23 021	48 475
	Förutbetalda avgifter och hyror	<u>407 864</u>	<u>386 298</u>
		573 477	579 976

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2016-04-11

Anton Pontus Harryson

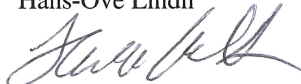


Ann-Charlotte Lindberg

Peter Hammarström



Hans-Ove Lindh



Magnus Wannfors



Daniel Steffner



Den revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2016
Charing Place Waterhouse Coopers AB

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet för år 2015.

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 2015 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 2015.

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 2016-04-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor