

Årsredovisning
för
Brf Vattentornet 5

716419-2127

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-11-27.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vattentornet 5 bebyggdes 1938 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 64 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 16 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

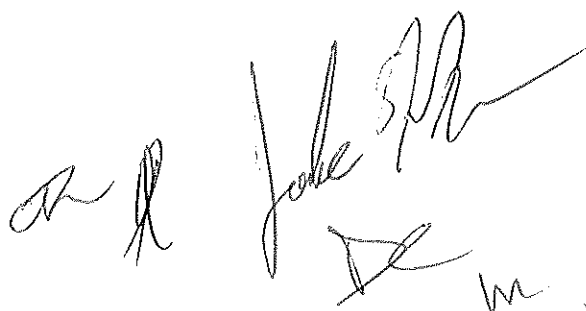
8 st 24 kvm
8 st 26 kvm
1 st 34 kvm
7 st 35 kvm
2 st 36 kvm
7 st 37 kvm
7 st 38 kvm
1 st 58 kvm
8 st 59 kvm
7 st 60 kvm
8 st 69 kvm

Total bostadsyta: 2 778 kvm Total lokalyta: 123 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-24 bestått av:

Ordinarie	Sebastian Martin	t o m maj 2014
	Daniele Cardinale	
	Ingrid Nerell	
	Marcus Eriksson	t o m nov 2014
	Stefan Eriksson	fr o m dec 2014
	Joakim Fahrer	fr o m dec 2014
Suppleanter	Jonas Bergfeldt	



Revisorer

Ordinarie

Peter Neveling
Carl Fredrik Lagerholm

Auktoriserad revisor

Suppleant

Mikael Larsson

Valberedning

Bisse Lundahl
Peter Daneryd
Joachim Fahrer
Johan Liedström

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid föreningens årsmöte 2014-04-24 gav årsmötet den nya styrelsen i uppdrag att byta fönster och att göra en förändring av den yttre miljön på tomtens norra sida. Genom att göra en avskärmning med staket och buskar och samtidigt anlägga nya parkeringsplatser. Styrelsen har emellertid beslutat att skjuta på iordningsställandet av fler parkeringsplatser tills fönster och ommålning av fasaden är slutförd, eftersom det annars kan uppstå skador på de nyanlagda parkeringsplatserna.

Under hösten genomfördes en avskärmning av staket och buskar av tomtens norra och västra tomtgränser. Efter en vägledande enkätfråga till de boende togs en öppning upp vid tomtens västra sida i höjd med entrédörren.

En konsult från Fastighetsägarföreningen har varit styrelsen behjälplig med att ta fram offerter för fönsterbyte och ommålning av fasaden. Sterner Stenhus AB bedömdes ha lämnat den bästa offerten och företaget planerar att påbörja fönsterbytet vecka 16 2015. En färgsättningskonsult har tagit fram färgnummer på den nyans gul/beige som fastigheten målades i på 80-talet.

I underhållsplanen kvarstår en anpassning av eldistributionen i huset. Styrelsen har emellertid bedömt att dessa arbeten inte är brådskande.

Ombyggnad av fastighetens undercentral (värmekrets) gjordes oktober 2014. Byte av ventiler på radiatorer kommer att göras vid högre utetemperatur våren 2015.

Expansionskärlet till fastighetens undercentral har bytts ut.

Avgiften för lägenheterna höjdes från och med 2014-07-01 med 4%.

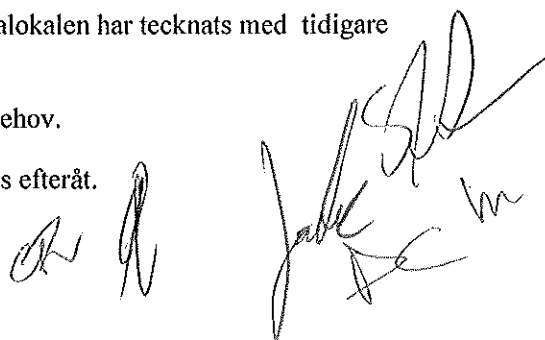
Styrelsen har tagit fram regler för en kölista till parkeringsplatserna. Kölistan har också upprättats och finns publicerad på föreningens hemsida vattentornet5.se, liksom köreglerna.

Sex informationsblad har skrivits till medlemmar under 2014. Dessa och annan information/dokument som gäller föreningen och fastigheten publiceras på förenings hemsida.

Ny hyresgäst för fotlokalen har tecknats. Nytt hyresavtal för Pizzerialokalen har tecknats med tidigare hyresgäst.

Lysrör och batterier till brandvarnarna i trapphuset har bytts ut vid behov.

Städdagar har genomförts med trevlig samvaro vid förenings uteplats efteråt.



Den bensindrivna gräsklipparen har varit på service.

Under hösten har två extra föreningsstämmor genomförts för att revidera föreningens stadgar, främst för att kunna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Avgiften tas från och med 2015-01-01 ut av den medlem som hyr ut lägenheten i andra hand.

Vid den extra föreningsstämman 2014-11-23 valdes två nya ordinarie ledamöter in i styrelsen för att ersätta en ledamot som flyttat.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (6) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 12 (10) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 87 (87) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 17 (14) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

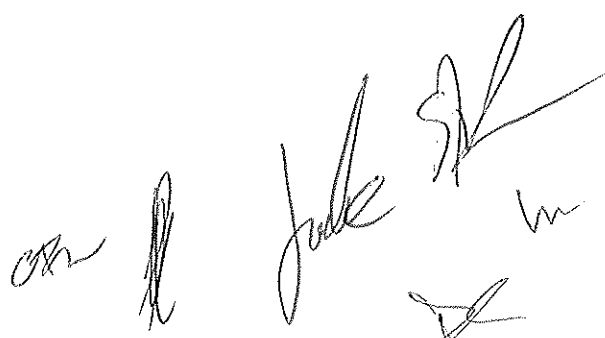
Under 2014 är underskottet 160 429 kronor. Detta underskott beror på att reparationer och underhåll enligt underhållsplanen har kostat föreningen 467 151 kronor. Några lån för att täcka denna kostnad har inte tagits utan det kommer att tecknas under våren 2015 i samband med fönsterbytet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are approximately seven distinct marks, including what appears to be a signature on the left, a vertical scribble, and several other stylized signatures and initials on the right side.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 160	2 061	2 022	2 019
Resultat efter finansiella poster	-146	38	-160	-203
Soliditet (%)	73,6	72,7	71,2	70,4
Kassalikviditet (%)	45,5	66,5	67,4	87,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	195	195	164	164
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 253	1 057	893	728
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	633	604	586	586
Lån kr/kvm totalyta	1 605	1 722	1 839	1 956

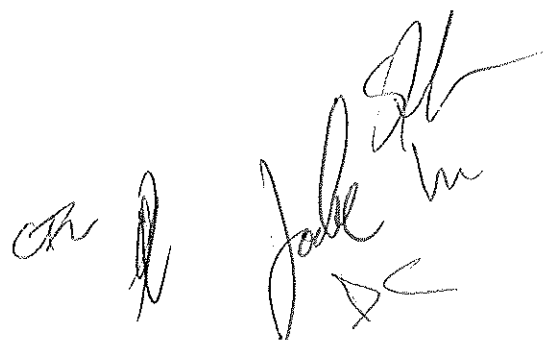
För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

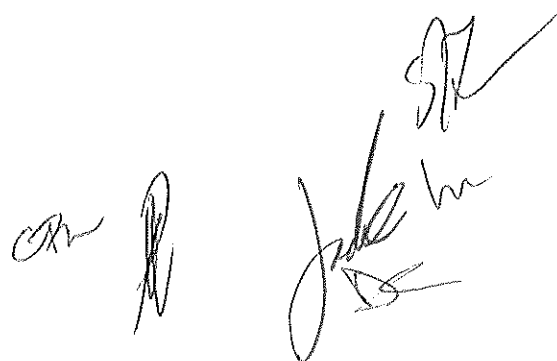
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 269 139
årets förlust	-160 429
	-1 429 568
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	195 327
till yttre fond överföres	-467 151
i ny räkning överföres	-1 157 744
	-1 429 568

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 160 337	2 061 396
Övriga rörelseintäkter		2 920	1 280
Summa rörelseintäkter		2 163 257	2 062 676
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 636 731	-1 329 335
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-260 871	-205 290
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 145	-331 792
Summa rörelsekostnader		-2 210 746	-1 866 417
Rörelseresultat		-47 489	196 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 085	-171 614
Summa finansiella poster		-112 940	-171 158
Resultat efter finansiella poster		-160 429	25 101
Resultat före skatt		-160 429	25 101
Årets resultat	6	-160 429	25 101



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 897 067	19 205 768
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 446	8 891
Summa materiella anläggningstillgångar		18 901 513	19 214 659
Summa anläggningstillgångar		18 901 513	19 214 659
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		4 380	2 351
Övriga fordringar	9	285 010	424 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 381	51 329
Summa kortfristiga fordringar		335 771	477 882
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 719	0
Summa omsättningstillgångar		347 490	477 882
SUMMA TILLGÅNGAR		19 249 003	19 692 541

CR
A
Joakim
A

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 493 656	8 493 656
Upplåtelseavgifter		5 841 907	5 841 907
Yttre reparationsfond		1 252 550	1 057 223
Summa bundet eget kapital		15 588 113	15 392 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 269 139	-1 098 913
Årets resultat	12	-160 429	25 101
Summa fritt eget kapital		-1 429 568	-1 073 812
Summa eget kapital		14 158 545	14 318 974
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 326 719	4 655 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		340 000	340 000
Leverantörsskulder		21 094	6 671
Skatteskulder		8 144	6 509
Övriga skulder	14	12 688	7 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	381 813	357 591
Summa kortfristiga skulder		763 739	718 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 249 003	19 692 541

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
Summa ställda säkerheter	8 500 000	8 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a signature that appears to be 'Jank' and another that appears to be 'SK'.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1947.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-67 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

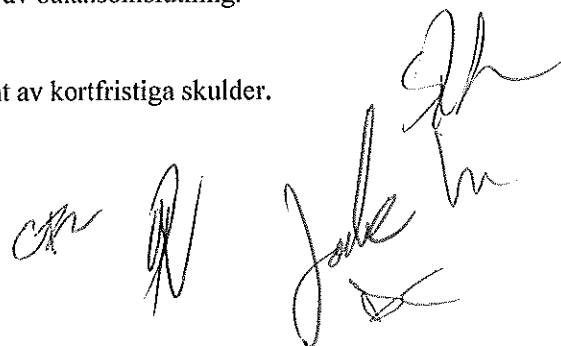
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	256 901	246 388
Hysesintäkter garage och p-platser	152 787	149 784
Fastighetsskatt momsregistrerade	4 968	0
Årsavgifter bostäder	1 759 848	1 676 526
Hysesbortfall ./.	-16 284	-14 302
Debiterade avgifter	2 117	3 000
Övriga ersättningar och intäkter	2 920	1 280
	2 163 257	2 062 676

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	62 230	135 636
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	467 151	0
	529 381	135 636

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	54 788	84 459
Besiktning / Serviceavtal	29 778	7 119
Yttre skötsel / Snöröjning	6 250	28 069
Fastighetsel	64 528	73 945
Uppvärmning	557 767	627 445
Vatten	46 234	42 410
Sophämtning	99 002	89 982
Fastighetsförsäkring	65 199	57 421
Kabel-TV / Internet	84 826	84 318
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	98 978	98 530
	1 107 350	1 193 698

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	30 128	27 520
Styrelsearvode	44 502	44 496
Lagstadgade sociala avgifter	13 983	12 407
Revisionsarvode	16 750	15 840
Förvaltningsarvode	97 752	94 054
Övriga externa tjänster/kostnader	50 845	5 459
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 911	5 513
	260 871	205 289

Handwritten signatures and initials:
- A signature on the left side of the bottom right.
- A signature "Jule" in the center bottom right.
- A signature "SM" on the right side of the bottom right.

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	6 984	68 432
Andra kortfristiga fordringar	43 769	0
Vidarefakturering	0	688
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	234 257	355 082
	285 010	424 202

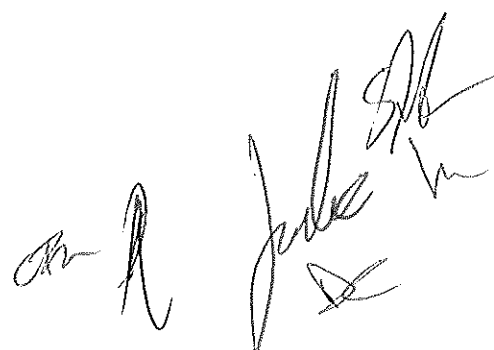
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	20 007	19 613
Förutbetald kabel-TV	21 505	21 251
Övriga förutbetalda kostnader	4 869	10 465
	46 381	51 329

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 493 656	5 841 907	1 057 223	-1 098 913	25 101
Disposition av föregående års resultat:			195 327	-170 226	-25 101
Årets resultat					-160 429
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	1 252 550	-1 269 139	-160 429

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 195 327/-0 kronor enligt stämmobeslut.



Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-160 429	25 101
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	313 145	331 792
Likviditet från resultatet	152 716	356 893
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	142 112	23 637
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-120 825	-39 392
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	45 171	-70 542
Likviditet från rörelsekapitalet	66 458	-86 297
Akkumulerad likviditet från rörelsen	219 174	270 596
Rättning amortering 2013	11 719	
Amortering lån	-340 000	-340 000
Likviditet från investeringar och lån	-328 281	-340 000
Årets kassaflöde	-109 107	-69 404
Likvida medel		
Kassa och bank	11 719	0
Avräkning ISS Facility Services AB	234 257	355 082
Likvida medel vid årets slut	245 976	355 082

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

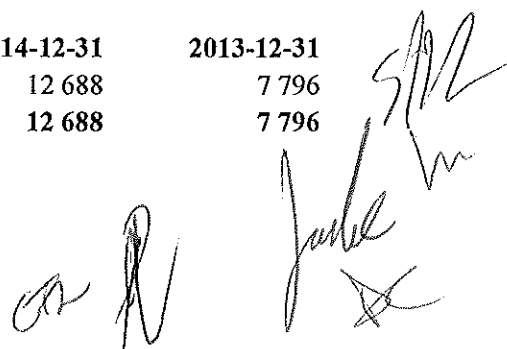
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,28	2018-05-16	2 602 500	2 647 500
Nordea	2,01	2017-05-17	2 064 219	2 347 500
			4 666 719	4 995 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-340 000	-340 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 966 719 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	12 688	7 796
	12 688	7 796



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	17 251	28 298
Förskottsbetalda hyror och avgifter	224 769	216 835
Upplupna vatten avgifter	0	2 200
Upplupna uppvärmningskostnader	83 909	80 002
Upplupna elavgifter	6 186	6 000
Upplupna renhållningsavgifter	3 174	4 544
Upplupna driftskostnader	4 644	0
Upplupna reparationer och underhåll	19 506	0
Beräknat arvode för revision	16 500	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 875	3 713
	381 814	357 592

Stockholm den 19 april 2015


Daniele Cardinale

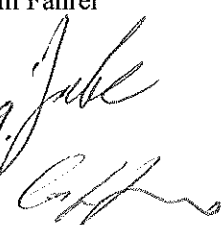

Ingrid Nerell


Stefan Fredriksson

Joakim Fahrer

Vår revisionsberättelse har lämnats


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Carl Fredrik Lagerholm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattentornet 5, org. nr 716419-2127

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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. Revisorerna väljer vilka åtgärder som skall 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 revisorerna 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 föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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.

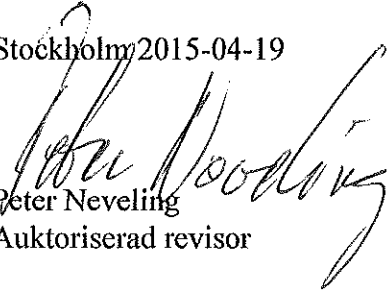
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-04-19


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Carl Fredrik Lagerholm
Revisor