

Årsredovisning

2017

Brf Vattentornet 5

Org nr 716419-2127

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-12-05.

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-26 bestått av:

Ordinarie	Johan Liedström Anna Karin Kask Britt-Inger Andersson Johan Besseling	
Suppleanter	Ann Britt van Aarem Kristin Magnusson	
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling Carl Fredrik Lagerholm	Auktoriserad revisor
Suppleant	Mikael Larsson	
Valberedning	Hallegerd Dyrssen Sara Teljer Ingrid Nerell Stefan Fredriksson	

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del av Riksbyggen. Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna verksamhetsåret har inga större renoveringar eller reparationer behövts åtgärdats. Den tidigare fastslagna underhållsplanen har i huvudsak kunnat följas. Vissa tidigareläggningar har kunnat planeras av underhåll och reparationer då föreningen haft god kassa.

En gemensam stamspolning genomförts i början av 2018 där alla lägenheters anslutningar samt de gemensamma stammarna spolats. Samtliga lampor i trapphall och vissa kringutrymmen har bytts ut till mer energivänlig LED-belysning. En ny armatur har satts upp ovanför entrén vid husets port. Två rörelsedetektorer har bytts ut efter att de slutat fungera.

De av förra årsstämman beslutade övervakningskamerorna har satts upp och satts i drift. Det verkar som att nedskräpning och dumpat miljöfarligt material minskat vilket var syftet med åtgärden. De båda kamerorna är tydligt markerade med skyltar.

Föreningens lån har lagts om vilket inneburit en minskad räntekostnad jämfört med de tidigare lånen. Amorteringarna löper på enligt tidigare plan. Föreningen har traditionellt valt att betala av lånen hyfsat snabbt. Den synen finns fortfarande i och med de beslut som fattats under året.

Sedvanligt har styrelsen ordnat med gemensamma städdagar. Uppsättning av gran med glögg i entrén kring Lucia är uppskattat både för de stora och de små.

I styrelsen har fyra personer ingått. Men genom flytt från huset har en av styrelsemedlemmarna inte



medverkat i styrelsens arbete under hela verksamhetsåret. Efter november har i realiteteten styrelsen utgjorts av tre personer. Detta har dock inte inverkat negativt på styrelsens arbete men belastningen har dock varit betungande.

Föreningens ekonomiska förvaltare, ISS köptes upp av Riksbyggen (RB Fastighetsägare) under 2017. Då samma personal och kontor kvarstannade och att kostnaderna inte nämnvärt ökat, har brf. Vattentornets styrelse valt att fortsätta att använda Riksbyggen som ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 474	2 374	2 228	2 160
Resultat efter finansiella poster	248	-93	-7 613	-160
Soliditet (%)	33,8	32,2	32,2	73,6
Kassalikviditet (%)	87,4	72,8	92,1	45,5
Reservering yttre rep.fond netto(tkr)	195	195	-272	195
Saldo yttre rep.fond (tkr)	1 371	1 176	981	1 253
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	719	695	662	633
Lån kr/kvm totalyta (2 901)	4 316	4 468	4 594	1 605

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 493 656	5 841 907	1 176 053	-8 966 011	-92 894
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			195 327	-195 327	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-92 894	92 894
Årets resultat					248 461
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	1 371 380	9 254 232	248 461

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 254 232
årets vinst	248 461
	-9 005 771

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	195 327
i ny räkning överföres	-9 201 098
	-9 005 771

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



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 474 414	2 374 400
Övriga rörelseintäkter		25 791	40 150
Summa rörelseintäkter		2 500 205	2 414 550
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 325 035	-1 625 797
Övriga externa kostnader	5	-237 971	-189 972
Personalkostnader	6	-117 690	-117 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 325	-340 325
Summa rörelsekostnader		-2 021 021	-2 273 636
Rörelseresultat		479 184	140 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 800	-233 963
Summa finansiella poster		-230 723	-233 808
Resultat efter finansiella poster		248 461	-92 894
Resultat före skatt		248 461	-92 894
Årets resultat		248 461	-92 894



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 915 717	19 256 042
Summa materiella anläggningstillgångar		18 915 717	19 256 042
Summa anläggningstillgångar		18 915 717	19 256 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 320	3 372
Övriga fordringar	8	865 222	699 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 477	50 150
Summa kortfristiga fordringar		919 019	753 281
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		919 019	753 281
SUMMA TILLGÅNGAR		19 834 736	20 009 323

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 335 563	14 335 563
Yttre reparationsfond		1 371 380	1 176 053
Summa bundet eget kapital		15 706 943	15 511 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 254 232	-8 966 011
Årets resultat		248 461	-92 894
Summa fritt eget kapital		-9 005 771	-9 058 905
Summa eget kapital		6 701 172	6 452 711
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	12 081 719	12 521 719
Summa långfristiga skulder		12 081 719	12 521 719
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		440 000	440 000
Leverantörsskulder		120 251	85 237
Skatteskulder		10 827	9 043
Övriga skulder	12	8 840	10 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	471 927	490 329
Summa kortfristiga skulder		1 051 845	1 034 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 834 736	20 009 323

R

ak

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1947.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 315 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.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader jämte senare tillkommande förbättringsarbete	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	280 856	277 324
Hysesintäkter garage och p-platser	194 784	175 284
Årsavgifter bostäder	1 998 042	1 931 160
Hysesbortfall ./.	-17 784	-25 634
Övriga ersättningar och intäkter	25 790	37 762
Fastighetsskatt momsregistrerade	18 516	18 516
Rabatter garage och p-platser	0	-2 250
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	2 388
	2 500 204	2 414 550

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	170 923	78 705
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	339 125
	170 923	417 830

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	59 022	52 469
Obligatorisk ventilationskontroll	0	26 027
Besiktning / Serviceavtal	39 664	18 353
Yttre skötsel / Snöröjning	6 197	43 082
Fastighetsel	76 721	77 416
Uppvärmning	507 436	520 569
Vatten	74 314	70 638
Sophämtning	108 797	105 296
Fastighetsförsäkring	77 371	68 431
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 459	33 580
Kabel-TV / Internet	89 820	87 803
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	107 310	104 302
	1 154 111	1 207 966

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	28 387	36 117
Revisionsarvode	17 852	18 625
Förvaltningsarvode	120 456	112 114
Övriga externa tjänster/kostnader	55 153	8 744
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 123	14 372
	237 971	189 972



Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	89 600	89 600
Sociala avgifter	28 090	27 941
	117 690	117 541

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 992 676	19 992 676
Ingående anskaffningsvärde mark	4 162 251	4 162 251
Fönsterbyte	1 050 000	1 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 204 927	25 204 927
Ingående avskrivningar	-5 948 886	-5 608 561
Årets avskrivning	-340 325	-340 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 289 211	-5 948 886
Utgående redovisat värde	18 915 716	19 256 041
Taxeringsvärden byggnader	26 185 000	26 185 000
Taxeringsvärden mark	51 930 000	51 930 000
	78 115 000	78 115 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	7 944	7 574
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	857 278	692 185
	865 222	699 759

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 727	22 589
Förutbetald kabel-tv	22 750	22 203
Övriga förutbetalda kostnader		5 358
	52 477	50 150

u

u otk

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea 562	1,650	2022-08-17	5 500 000	5 500 000
Nordea 175	0,750	2020-09-29	2 500 000	2 500 000
Nordea 885	1,090	2020-10-21	875 000	975 000
Nordea 515	2,280	2018-05-16	2 467 500	2 512 500
Nordea 729	0,850	2017-05-17	1 179 219	1 474 219
			12 521 719	12 961 719
Kortfristig del av långfristig skuld			-440 000	-440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 321 719 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 411 719	13 411 719
	13 411 719	13 411 719

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	8 840	7 896
Övriga skulder	0	2 388
	8 840	10 284

A

ak

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	52 657	51 657
Upplupna sociala avgifter	16 500	16 248
Upplupna räntekostnader	24 526	35 088
Förskottsbetalda hyror och avgifter	277 552	285 313
Upplupna uppvärmningskostnader	74 385	75 101
Upplupna elavgifter	8 308	9 422
Beräknat arvode för revision	18 000	17 500
	471 928	490 329

Stockholm 2018- 04-04

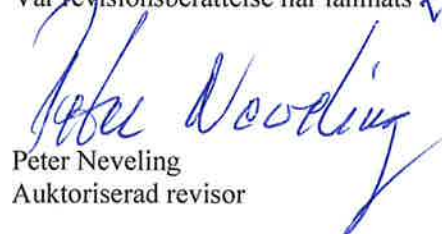

Johan Liedström


Anna Karin Kask


Britt-Inger Andersson


Johan Besseling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-11.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Carl Fredrik Lagerholm
Revisor