

Årsredovisning
för
Brf Vattentornet 5

716419-2127

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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.

alk

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-27 bestått av:

Ordinarie	Britt-Inger Andersson Johan Liedström Louise Hammargren Anna Karin Kask Carl Stern	
Suppleanter	Ann Britt van Aarem Martina Holmström	
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling Carl Fredrik Lagerholm	Auktoriserad revisor
Suppleant	Mikael Larsson	
Valberedning	Hallegerd Dyrssen Peter Daneryd Ingrid Nerell Stefan Fredriksson	

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har den sista av de tidigare beslutade större arbeten avslutats. På husets baksida har stenläggningen helt lagts om för att jämna ut den tidigare ojämna och skadade stenläggningen. Fem nya parkeringsplatser har uppförts på husets baksida vid platsen mot gångvägen. Intresset för de nya parkeringsplatserna har varit stort vilket betyder att samtliga platser är uthyrda. Amortering och betalning av räntor har påbörjats för de lån som tidigare tagits upp för de arbeten med fönster, fasad, fjärrvärme och arbeten utomhus som genomförts. Budget för detta är gjord i styrelsen och följer den tidigare beräkning som gjorts för detta arbete. I enlighet med detta höjdes årsavgiften med 5 % fr.o.m. den 1 juli 2016.

Sedvanligt har styrelsen genomfört två städdagar på våren och två på hösten. I samband med Lucia bjöd styrelsen på glögg och granen sattes upp utanför entrén. Information finns uppdaterad på föreningens hemsida. Arbetet med att uppdatera hemsidan har kontinuerligt gjorts under året. En hel del ny information har tillkommit och gammal information är ändrad. Styrelsen upplever att föreningens medlemmar uppskattar hemsidan men även mäklare och potentiella bostadsspekulanter tycks använda den.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts vilket ska göras minst vart sjätte år. Under hösten genomförde Stockholms kommuns Miljöförvaltningen en inspektion av föreningen, en s.k. egenkontroll. Styrelsen fick skriftligen svara på en rad frågor samt ta emot besök av miljö- och hälsoskyddsinspektör. Efter ett antal åtgärder från föreningens sida klarade föreningen granskningen.

A

att

Den tidigare befarade vattenläckan har fått sin förklaring. Enligt den bedömning som gjorts är det så att huset är byggt på det rena berget. Under hissarna går berget i dagen. Det betyder att det under vissa långvariga blöta förhållanden, kan vatten rinna längs berget och bli synligt under hissen. Det är alltså ingen läcka i huset vattensystem och är av sådan ringa natur att det inte bedöms behöva åtgärdas om det håller sig på den låga nivån som är fallet idag.

Medlemsinformation

Under perioden har 12 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 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 (2016=1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 374	2 228	2 160	2 061
Resultat efter finansiella poster	-93	-7 613	-160	25
Soliditet (%)	32,2	32,2	73,6	72,7
Kassalikviditet (%)	72,8	92,1	45,5	66,5
Reservering yttre rep.fond netto(tkr)	195	-272	195	164
Saldo yttre rep.fond (tkr)	1 176	981	1 253	1 057
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	695	662	633	604
Lån kr/kvm totalyta (2 901)	4 468	4 594	1 605	1 722

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	8 493 656	5 841 907	980 726	-1 157 744	-7 612 940	
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			195 327	-195 327		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-7 612 940	7 612 940	
Årets resultat					-92 894	
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	1 176 053	-8 966 011	-92 894	

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 966 011
årets förlust	-92 894
	-9 058 905

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	195 327
i ny räkning överföres	-9 254 232
	-9 058 905

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

alk

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 374 400	2 227 621
Övriga rörelseintäkter		40 150	48 807
Summa rörelseintäkter		2 414 550	2 276 428
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 625 797	-8 969 516
Övriga externa kostnader	5	-189 972	-347 846
Personalkostnader	6	-117 541	-53 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 325	-355 146
Summa rörelsekostnader		-2 273 636	-9 726 296
Rörelseresultat		140 914	-7 449 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 963	-164 010
Summa finansiella poster		-233 808	-163 072
Resultat efter finansiella poster		-92 894	-7 612 940
Resultat före skatt		-92 894	-7 612 940
Årets resultat		-92 894	-7 612 940

alk

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 256 042	19 596 367
Summa materiella anläggningstillgångar		19 256 042	19 596 367
Summa anläggningstillgångar		19 256 042	19 596 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 372	-1 929
Övriga fordringar	8	699 759	704 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 150	44 178
Summa kortfristiga fordringar		753 281	746 625
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		753 281	746 625
SUMMA TILLGÅNGAR		20 009 323	20 342 992

akt

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	14 335 563	14 335 563
Yttre reparationsfond		1 176 053	980 726
Summa bundet eget kapital		15 511 616	15 316 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 966 011	-1 157 744
Årets resultat		-92 894	-7 612 940
Summa fritt eget kapital		-9 058 905	-8 770 684
Summa eget kapital		6 452 711	6 545 605
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	12 521 719	12 986 719
Summa långfristiga skulder		12 521 719	12 986 719
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		440 000	340 000
Leverantörsskulder		85 237	82 993
Skatteskulder		9 043	5 811
Övriga skulder	13	10 284	7 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	490 329	373 938
Summa kortfristiga skulder		1 034 893	810 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 009 323	20 342 992

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 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 248 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

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	277 324	277 132
Hysesintäkter garage och p-platser	175 284	159 084
Årsavgifter bostäder	1 931 160	1 839 188
Hysesbortfall ./.	-25 634	-20 784
Övriga ersättningar och intäkter	37 762	48 807
Fastighetsskatt momsregistrerade	18 516	16 872
Rabatter garage och p-platser	-2 250	-43 871
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 388	0
	2 414 550	2 276 428

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	78 705	82 469
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	339 125	7 808 501
	417 830	7 890 970

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	52 469	56 086
Obligatorisk ventilationskontroll	26 027	0
Besiktning / Serviceavtal	18 353	24 360
Yttre skötsel / Snöröjning	43 082	9 685
Fastighetsel	77 416	60 032
Uppvärmning	520 569	507 710
Vatten	70 638	63 629
Sophämtning	105 296	98 325
Fastighetsförsäkring	68 431	69 240
Självrisk/reparation försäkringsskador	33 580	3 000
Kabel-TV / Internet	87 803	85 838
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	104 302	100 642
	1 207 966	1 078 547

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	36 117	40 141
Revisionsarvode	18 625	16 750
Förvaltningsarvode	112 114	102 672
Övriga externa tjänster/kostnader	8 744	168 136
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 372	20 147
	189 972	347 846

aldk

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	89 600	44 500
Sociala avgifter	27 941	9 288
	117 541	53 788

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-5 608 561	-5 257 861
Årets avskrivning	-340 325	-350 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 948 886	-5 608 561
Utgående redovisat värde	19 256 041	19 596 366
Taxeringsvärden byggnader	26 185 000	27 239 000
Taxeringsvärden mark	51 930 000	37 870 000
	78 115 000	65 109 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	7 574	8 016
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	692 185	696 360
	699 759	704 376

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 589	22 181
Förutbetald kabel-tv	22 203	21 997
Övriga förutbetalda kostnader	5 358	0
	50 150	44 178

Not 10 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	8 493 656	8 493 656
Upplåtelseavgifter	5 841 907	5 841 907
	14 335 563	14 335 563

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea 562	1,401	2020-04-16	5 500 000	5 500 000
Nordea 175	1,901	2020-09-29	2 500 000	2 500 000
Nordea 885	1,901	2020-10-21	975 000	1 000 000
Nordea 515	2,280	2018-05-16	2 512 500	2 557 500
Nordea 729	2,010	2017-05-17	1 474 219	1 769 219
			12 961 719	13 326 719
Kortfristig del av långfristig skuld			-440 000	-340 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 761 719 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 411 719	13 411 719
	13 411 719	13 411 719

Not 13 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	7 896	7 925
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	1
Övriga skulder	2 388	0
	10 284	7 926

alt

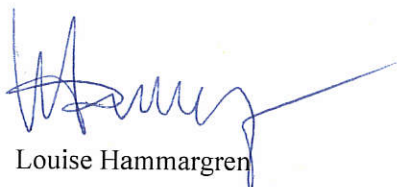
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	51 657	6 358
Upplupna sociala avgifter	16 248	0
Upplupna räntekostnader	35 088	35 176
Förskottsbetalda hyror och avgifter	285 313	234 862
Upplupna uppvärmningskostnader	75 101	69 685
Upplupna elavgifter	9 422	6 730
Beräknat arvode för revision	17 500	16 375
Upplupna driftskostnader	0	4 753
	490 329	373 939


Stockholm 2017-03-30


Britt-Inger Andersson

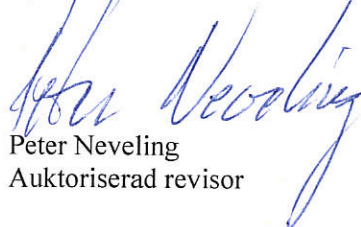

Johan Liedström


Louise Hammargren


Anna Karin Kask


Carl Stern

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-30.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Carl Fredrik Lagerholm
Revisor