

Årsredovisning

2018

Brf Vattentornet 5

Org nr 716419-2127

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

Styrelsen har säte i Stockholm.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vattentornet 5 bebyggdes 1938 och har sitt säte 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 2018-04-26 bestått av:

Ordinarie	Stefan Fredriksson Anna Karin Kask Johan Liedström Kristin Magnusson Carl Tomaszewski	
Suppleanter	Ann Britt van Aarem Mathildan Olsson Anna Wramsby	
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling Peter Daneryd	Auktoriserad revisor
Suppleant	Mikael Larsson	
Valberedning	Britt-Inger Andersson Sara Teljer Jonas Bergfeldt Hallgerd Dyrssen	

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB som är en del av Riksbyggen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ett år där inte några större renoveringar eller underhållsarbete har behövt göras. Däremot kan noteras en del skador på entrédörr, krossad ruta på pizzeria-lokalen samt stöld av en av de kameror som sattes upp i källsorteringsrummet. Åtgärder för att hantera denna typ av löpande reparationer har utförts under året.

Föreningens auktoriserade revisor kommer att gå i pension och har därför aviserat att hans uppdrag upphör i och med föreningsstämman 2019. Styrelsen vill på föreningens vägnar passa på att tacka Peter Neveling för de gångna årens arbete.

Enligt tradition har det ordnats med städdagar. Gran har satts upp och andra liknande aktiviteter har ägt rum.

I området har en större omläggning av fjärrvärmens skett. Visst arbete återstår för att återställa vissa staket och buskar på tomten. Huset har nu en ny dragning av fjärrvärme in till huset. Även huvudservisen för elen har dragits om i gatan utanför tomten. Dessa arbeten har varit störande för boende i området och för föreningens medlemmar.

Under en kraftig storm under hösten föll ett stort träd. Trädet bröts upp med rötter och allt och föll mot huset. Turligt nog stoppades det av ett annat träd som tog upp den värsta smällen och hindrade trädet från att göra någon större skada.

Beräkningar av hur föreningens ekonomi skulle utfalla har i huvudsak stämt. Ett större åtagande gällande renoveringar har funnits utrymme för, men har av praktiska skäl flyttas till 2019. Budgetarbetet har tagit hänsyn till det.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 472	2 474	2 374	2 228
Resultat efter finansiella poster	414	248	-93	-7 613
Soliditet (%)	36,0	33,8	32,2	32,2
Kassalikviditet (%)	118,4	87,4	72,8	92,1
Reservering yttre rep.fond netto(tkr)	195	195	195	-272
Saldo yttre rep.fond (tkr)	1 567	1 371	1 176	981
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	730	719	695	662
Lån kr/kvm totalyta (2 901)	4 164	4 316	4 468	4 594

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	1 371 380	-9 254 232	248 461
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			195 327	-195 327	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				248 461	-248 461
Årets resultat					413 740
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	1 566 707	-9 201 098	413 740

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 201 098
årets vinst	413 740
	-8 787 358

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	195 327
i ny räkning överföres	-8 982 685
	-8 787 358

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 471 822	2 474 414
Övriga rörelseintäkter		28 982	25 791
Summa rörelseintäkter		2 500 804	2 500 205
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 286 264	-1 325 035
Övriga externa kostnader	5	-177 466	-237 971
Personalkostnader	6	-119 636	-117 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 325	-340 325
Summa rörelsekostnader		-1 925 691	-2 021 021
Rörelseresultat		575 113	479 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 501	-230 800
Summa finansiella poster		-161 373	-230 723
Resultat efter finansiella poster		413 740	248 461
Resultat före skatt		413 740	248 461
Årets resultat		413 740	248 461

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 573 392	18 915 717
Summa materiella anläggningstillgångar		18 573 392	18 915 717
Summa anläggningstillgångar		18 573 392	18 915 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		1 320	1 320
Övriga fordringar	8	1 127 260	865 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 363	52 477
Summa kortfristiga fordringar		1 177 943	919 019
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 177 943	919 019
SUMMA TILLGÅNGAR		19 751 335	19 834 736

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 335 563	14 335 563
Yttre reparationsfond		1 566 707	1 371 380
Summa bundet eget kapital		15 902 270	15 706 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 201 098	-9 254 232
Årets resultat		413 740	248 461
Summa fritt eget kapital		-8 787 358	-9 005 771
Summa eget kapital		7 114 912	6 701 172
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 641 679	12 081 719
Summa långfristiga skulder		11 641 679	12 081 719
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		440 000	440 000
Leverantörsskulder		102 987	120 251
Skatteskulder		5 185	10 827
Övriga skulder	12	14 180	8 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	432 392	471 927
Summa kortfristiga skulder		994 744	1 051 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 751 335	19 834 736

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 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 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

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	285 564	280 856
Hysesintäkter garage och p-platser	191 088	194 784
Årsavgifter bostäder	2 027 908	1 998 042
Hysesbortfall ./.	-51 588	-17 784
Övriga ersättningar och intäkter	29 318	25 790
Fastighetsskatt momsregistrerade	18 516	18 516
Öresutjämning	-2	1
	2 500 804	2 500 205

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	88 808	170 923
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	59 213	0
	148 021	170 923

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	60 315	59 022
Obligatorisk ventilationskontroll	1 859	0
Besiktning / Serviceavtal	15 190	39 664
Yttre skötsel / Snöröjning	6 197	6 197
Fastighetsel	84 009	76 721
Uppvärmning	514 143	507 436
Vatten	77 984	74 314
Sophämtning	107 255	108 797
Fastighetsförsäkring	80 907	77 371
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	7 459
Kabel-TV / Internet	81 666	89 820
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	108 718	107 310
	1 138 243	1 154 111

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	22 498	28 387
Revisionsarvode	17 352	17 852
Förvaltningsarvode	121 638	120 456
Övriga externa tjänster/kostnader	14 460	55 153
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 519	16 123
	177 467	237 971

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	91 000	89 600
Sociala avgifter	28 636	28 090
	119 636	117 690

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-6 289 211	-5 948 886
Årets avskrivning	-342 325	-340 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 631 536	-6 289 211
Utgående redovisat värde	18 573 391	18 915 716
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

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	7 562	7 944
Avräkningskonto RB Fastighetsägare	1 119 698	857 278
	1 127 260	865 222

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 676	29 727
Förutbetald kabel-tv	11 988	22 750
Övriga förutbetalda kostnader	6 699	0
	49 363	52 477

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
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	0	875 000
Nordea 515	2,280	2018-05-16	0	2 467 500
Nordea 729	0,850	2019-05-15	884 179	1 179 219
Nordea 216	0,950	2020-05-15	3 197 500	0
			12 081 679	12 521 719
Kortfristig del av långfristig skuld			-440 000	-440 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 881 679 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 411 719	13 411 719
	13 411 719	13 411 719

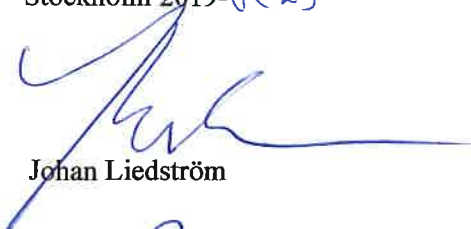
Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	14 180	8 840
	14 180	8 840

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	54 057	52 657
Upplupna sociala avgifter	16 984	16 500
Upplupna räntekostnader	15 250	24 526
Förskottsbetalda hyror och avgifter	251 050	277 552
Upplupna uppvärmningskostnader	69 641	74 385
Upplupna elavgifter	7 411	8 308
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
	432 393	471 928

Stockholm 2019-04-23



Johan Liedström



Anna Karin Kask



Stefan Fredriksson



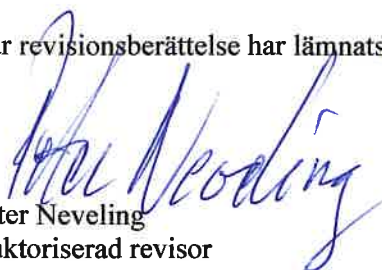
Kristin Magnusson



Carl Tomaszewski

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23.

Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Peter Daneryd
Förtroendevald revisor