

Årsredovisning
för
Brf Vattenkonsten 1

702002-6238

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Vattenkonsten 1, med säte i Enskede, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registrerades 1995-09-29. Föreningen har bildats av tidigare delägare i Bostadsföreningen 31 Åkermannen u.p.a. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1995-10-11.

Föreningen äger byggnaden på tomrätten Vattenkonsten 1 i Stockholms kommun. Föreningens gatuadresser är Nynäsvägen 323 och 325 samt Stora Gungans väg 8 i Enskede.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening). Föreningen har en fullvärdesförsäkring och en ansvarsförsäkring för styrelsen hos Brandkontoret i Stockholm. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Marita Sköld	ledamot, ordförande
Mathias Engman	ledamot
Lars Fritz	ledamot
Konrad Roberts	ledamot
Anna Helin	ledamot
Anneli Silén	ledamot
Mikaela Salén	suppleant
Birgitta Welle	suppleant

Revisor

Gunnar Haglund	ordinarie
----------------	-----------

Valberedning

Anna Berglund

Förvaltning

Den löpande förvaltningen har skötts dels av föreningens styrelse och dels av Fastum UBC Förvaltning AB.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Information om fastigheten

Tomrätten Vattenkonsten 1 har en areal om 1.529 kvm. Marken hyrs av Stockholms kommun, nuvarande tomträttsavgäld 88.300 kr per år. Gäller för tidsperioden 2012-04-01--2020-03-31. Värdeåret för fastighetsbeskattning år 1929. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningen noter, byggnad.

Föreningen utgörs av 1 byggnad med totalt 26 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med bostadsrätt, totalt 1.552 kvm.

Föreningen hyr också ut 3 lokaler med hyresrätt, totalt 137 kvm. Dessutom hyr föreningen ut 4 st parkeringsplatser i anslutning till byggnaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har från och med augusti 2017 arbetat med de två lägenheterna på Stora Gungans väg 8 på NB då det uppdagats att dessa två lägenheter sålts som två bostadsrätter när dessa egentligen står som en gemensam lokal. Jurister är sedan 2017 inkopplade på detta.

Under januari 2018 har föreningen tagit ett nytt lån på 2,3 milj kr och äger nu lägenheten som vätter in mot gården. Föreningen har nu en hyresgäst i denna bostad.

Vindsprojektet fortgår, det ligger nu hos Stadsbyggnadskontoret.

Föreningen har haft två städdagar under 2017, då buskar ansades och blommor planterades.

Åkerlunds fastighetsservice är uppsagt och ersatt med BK Jour. Städfriman PPD Konsult är uppsagd och ersatt med Hemfrid som städar de tre trappuppgångarna en dag i veckan.

Framtida underhåll

Uppfräschning av fastigheten då tak och fasad bör renoveras.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Vid årets slut var antalet medlemmar 33 st. Det har skett 4 överlåtelser under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift 2,5% av pris-basbeloppet och pantsättningsavgift 1,0% av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2017 är 44.800 kr. (år 2016 44.300 kr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 181	1 181	1 180	1 175
Resultat efter finansiella poster	129	-2	243	204
Soliditet (%)	40,6	38,7	37,6	35,2

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 873	765 808	745 616	997 259	-1 978	2 643 578
Disposition av föregående års resultat:			55 458	-57 436	1 978	0
Årets resultat					129 260	129 260
Belopp vid årets utgång	136 873	765 808	801 074	939 823	129 260	2 772 838

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 705 631
årets vinst	129 260
	1 834 891
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	55 458
	1 779 433
	1 834 891

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 181 355	1 180 676
Övriga rörelseintäkter		25 819	0
Summa rörelseintäkter		1 207 174	1 180 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-771 888	-943 014
Övriga externa kostnader	4	-186 449	-113 713
Personalkostnader		-21 828	-22 897
Avskrivningar		-68 768	-68 768
Summa rörelsekostnader		-1 048 933	-1 148 392
Rörelseresultat		158 241	32 284
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 981	-34 508
Summa finansiella poster		-28 981	-34 262
Resultat efter finansiella poster		129 260	-1 978
Årets resultat		129 260	-1 978

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 393 394	5 393 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	665 453	734 221
Summa materiella anläggningstillgångar		6 058 847	6 127 615
Summa anläggningstillgångar		6 058 847	6 127 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	194 524	139 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	77 935	77 048
Summa kortfristiga fordringar		272 459	216 245
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		497 137	488 337
Summa kassa och bank		497 137	488 337
Summa omsättningstillgångar		769 596	704 582
SUMMA TILLGÅNGAR		6 828 443	6 832 197

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 873	136 873
Fond för yttre underhåll		801 074	745 616
Summa bundet eget kapital		937 947	882 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 705 631	1 763 067
Årets resultat		129 260	-1 978
Summa fritt eget kapital		1 834 891	1 761 089
Summa eget kapital		2 772 838	2 643 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 627 250	3 743 175
Summa långfristiga skulder		3 627 250	3 743 175
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		147 900	179 875
Leverantörsskulder		108 359	74 946
Övriga skulder		4 847	30 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	167 249	160 575
Summa kortfristiga skulder		428 355	445 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 828 443	6 832 197

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Byggnad skrivs ej av p.g.a. det låga bokförda värdet i jämförelse med taxeringsvärdet.

Aktiverade förbättringsarbeten byggnad 15-25 år, linjär

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre underhållsfond ske med minimum 0,30% av fastighetens taxeringsvärde och utgör 52.806 kr för 2017.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	845 592	845 592
Årsavgifter lokaler	82 480	82 479
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	115 739	114 460
Hysesintäkter, lokaler ej moms	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-plats moms	3 000	3 600
Hysesintäkter, p-plats ej moms	10 800	10 800
	1 181 355	1 180 675

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	16 303	37 550
Trädgårdsskötsel	948	5 072
Städning	38 297	34 776
Reparationer	118 895	157 295
Underhåll	0	96 592
Fastighetsel	51 774	49 997
Fjärrvärme	257 215	267 601
Vatten- och avlopp	61 393	52 322
Avfallshantering	16 776	24 722
Fastighetsförsäkring	35 321	33 708
Självrisker	0	8 800
Tomträttsavgälder	88 300	88 300
Kabel-tv	29 078	28 670
Förbrukningsmaterial	2 538	3 104
Fastighetsskatt	20 860	20 860
Kommunal fastighetsavgift	34 190	33 644
	771 888	943 013

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	41 900	29 886
Bankkostnader	6 400	6 718
Övriga externa tjänster	71 292	63 101
Juridisk konsultation	41 875	0
Revisionsarvode	0	3 400
Övriga poster	24 982	10 608
	186 449	113 713

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 457 703	5 457 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 457 703	5 457 703
Ingående avskrivningar	-64 309	-64 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 309	-64 309
Utgående redovisat värde	5 393 394	5 393 394
Taxeringsvärden byggnader	10 607 000	10 607 000
Taxeringsvärden mark	7 879 000	7 879 000
	18 486 000	18 486 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 390 956	1 306 241
Inköp		84 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Ingående avskrivningar	-656 735	-587 967
Årets avskrivningar	-68 768	-68 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-725 503	-656 735
Utgående redovisat värde	665 453	734 221

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	3 654	3 654
Skattefordringar	2 359	3 581
Avräkningsfordran på Fastum	188 511	131 962
	194 524	139 197

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Tomträttsavgift	22 075	22 075
Försäkringspremier	33 233	32 300
Medlemsavgift	4 480	4 480
Kabel TV	7 413	7 265
Ekonomisk förvaltning	10 734	10 928
	77 935	77 048

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 26205	0,56	2017-08-28	1 803 750	1 901 250
SEB 13992	0,56	2017-08-28	1 132 400	1 162 800
SEB 63199	0,56	2017-08-28	536 250	549 250
SEB 27873	0,56	2017-08-28	302 750	309 750
Avgår kortfristig del av skuld			-147 900	-179 875
			3 627 250	3 743 175

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	811	1 275
Förutbetalda hyror/avgifter	111 185	107 720
Elkostnader	7 161	4 614
Värmekostnader	39 092	38 273
Städning	9 000	8 694
	167 249	160 576

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	6 037 600	6 037 600
	6 037 600	6 037 600

Stockholm

Marita Sköld

Mathias Engman

Lars Fritz

Konrad Roberts

Anna Helin

Anneli Silén

Min revisionsberättelse har lämnats

Gunnar Haglund
Revisor