

Årsredovisning
för
Brf Vattenkonsten 1

702002-6238

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Vattenkonsten 1, med säte i Enskede, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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

Marcus Candle	ledamot
Jilli Salah	ledamot
Svante Olsson	ledamot
Anna Helin	ledamot
Daniel Sundqvist	ledamot
Anna Berglund	ledamot
Marita Sköld	suppleant

Revisor

Joyce Najm	ordinarie
------------	-----------

Valberedning

Oskar Bergseth

Förvaltning

Den löpande förvaltningen har skötts dels av föreningens styrelse och dels av Fastum 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

Nya elcentraler vid parkeringen.

Lån har tagits på 2.3 milj för att köpa loss Jimmi Larssons lgh/lokal. Hyrs nu ut av föreningen. Beslut om Vinden från Stadsbyggnadskontoret, lgh mot gård och stora gungansväg 8 får bygga vindslägenheter.

Tomträttshöjning.

Avgiftshöjning 5%.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Vid årets slut var antalet medlemmar 37 st. Det har skett 5 överlåtelser under 2018.

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 2018 är 45.500 kr. (år 2017 44.800 kr)

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 214	1 181	1 181	1 180
Resultat efter finansiella poster	79	129	-2	243
Soliditet (%)	31,6	40,6	38,7	37,6

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	801 074	939 823	129 260	2 772 838
Disposition av föregående års resultat:			55 458	73 802	-129 260	0
Årets resultat					78 606	78 606
Belopp vid årets utgång	136 873	765 808	856 532	1 013 625	78 606	2 851 444

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 779 433
årets vinst	78 606
	1 858 039
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 458
i ny räkning överföres	1 802 581
	1 858 039

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 213 776	1 181 355
Övriga rörelseintäkter		0	25 819
Summa rörelseintäkter		1 213 776	1 207 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-673 360	-771 888
Övriga externa kostnader	4	-319 510	-186 449
Personalkostnader		-22 341	-21 828
Avskrivningar		-68 768	-68 768
Summa rörelsekostnader		-1 083 979	-1 048 933
Rörelseresultat		129 797	158 241
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 191	-28 981
Summa finansiella poster		-51 191	-28 981
Resultat efter finansiella poster		78 606	129 260
Årets resultat		78 606	129 260

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 393 394	5 393 394
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	596 685	665 453
Pågående nyanläggningar	7	2 293 006	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 283 085	6 058 847
Summa anläggningstillgångar		8 283 085	6 058 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	137 440	194 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 065	77 935
Summa kortfristiga fordringar		220 505	272 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		497 405	497 137
Summa kassa och bank		497 405	497 137
Summa omsättningstillgångar		717 910	769 596
SUMMA TILLGÅNGAR		9 000 995	6 828 443

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 879	136 873
Fond för yttre underhåll		856 532	801 074
Summa bundet eget kapital		986 411	937 947
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 779 433	1 705 631
Årets resultat		78 606	129 260
Summa fritt eget kapital		1 858 039	1 834 891
Summa eget kapital		2 844 450	2 772 838
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 779 350	3 627 250
Summa långfristiga skulder		5 779 350	3 627 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		147 900	147 900
Leverantörsskulder		88 951	108 359
Övriga skulder		3 596	4 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	136 748	167 249
Summa kortfristiga skulder		377 195	428 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 000 995	6 828 443

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 2018.

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	808 824	845 592
Årsavgifter lokaler	82 480	82 480
Årsavgifter lokaler, moms	118 944	118 944
Hysesintäkter, lokaler moms	114 755	115 739
Hysesintäkter, lokaler ej moms	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-plats moms	6 000	3 000
Hysesintäkter, p-plats ej moms	18 000	10 800
Hysesintäkter, bostäder	59 973	0
	1 213 776	1 181 355

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	0	16 303
Trädgårdsskötsel	853	948
Städning	31 298	38 297
Serviceavtal	3 019	0
Reparationer	11 153	118 895
Besiktningkostnader	22 942	0
Fastighetsel	51 695	51 774
Fjärrvärme	268 711	257 215
Vatten- och avlopp	48 859	61 393
Avfallshantering	22 336	16 776
Fastighetsförsäkring	36 254	35 321
Tomträttsavgälder	88 300	88 300
Kabel-tv	29 665	29 078
Förbrukningsmaterial	0	2 538
Förbrukningsinventarier	2 653	0
Fastighetsskatt	20 860	20 860
Kommunal fastighetsavgift	34 762	34 190
	673 360	771 888

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	46 083	41 900
Konsultarvoden	3 000	0
Bankkostnader	6 400	6 400
Planavgift	144 046	0
Övriga externa tjänster	56 500	71 292
Juridisk konsultation	44 756	41 875
Övriga poster	18 725	24 982
	319 510	186 449

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 390 956	1 390 956
Ingående avskrivningar	-725 503	-656 735
Årets avskrivningar	-68 768	-68 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-794 271	-725 503
Utgående redovisat värde	596 685	665 453

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Pågående ombyggnadsprojekt lg 00111	2 293 006	0
	2 293 006	0

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	3 029	3 654
Skattefordringar	1 787	2 359
Avräkningsfordran på Fastum	132 624	188 511
	137 440	194 524

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgift	22 075	22 075
Försäkringspremier	33 233	33 233
Medlemsavgift	4 570	4 480
Kabel TV	7 580	7 413
Ekonomisk förvaltning	15 607	10 734
	83 065	77 935

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 26205	0,99	2019-09-28	1 706 250	1 803 750
SEB 13992	0,99	2019-09-28	1 102 000	1 132 400
SEB 63199	0,99	2019-09-28	523 250	536 250
SEB 27873	0,99	2019-09-28	295 750	302 750
SEB 95330	1,04	2019-01-28	2 300 000	0
Avgår kortfristig del av skuld			-147 900	-147 900
			5 779 350	3 627 250

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	2 467	811
Förutb hyror/avgifter, ej moms	89 848	111 185
Elkostnader	6 796	7 161
Värmekostnader	37 638	39 092
Städning	0	9 000
	136 749	167 249

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	6 037 600	6 037 600
	6 037 600	6 037 600

Stockholm 2019-**26 05**

Marcus Candle



Jilli Salah



Svante Olsson



Anna Helin



Daniel Sundqvist



Anna Berglund



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-**28 05**



Joyce Najm
Revisor