

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farvattnet

Org. Nr 769614-1725

Räkenskapsåret

2007-11-01 – 2007-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet, Sickla Kanalgata 46, 48, 71, 73, 75, 77, 79 och 81. Organisationsnummer 769614-1725 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under dess första verksamhetsår, räkenskapsåret 2007-11-01 – 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2007-11-01 fastigheterna Farvattnet 1 och Selet 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 255 000 000 kr. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Medlemmar:

Föreningen har per 2007-12-31 totalt 176 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Per Sundell
Jonas Schödin
Lars Westin
Oskar Åsell

Suppleanter:

Christina Mannbeck
Roland Vilhelmsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2007 och extra föreningsstämma hölls den 23 augusti 2007.

Styrelsen har under tiden från bildandet avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts godkänd revisor Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 8 lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Farvattnet 1 och Selet 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 349 kvadratmeter (Selet 1) och 3 872 kvadratmeter (Farvattnet 1). Selet 1 har 30 st bostadslägenheter om totalt 2 665 kvadratmeter och Farvattnet 1 har 72 st bostadslägenheter om totalt 5 309 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår totalt i föreningen till 7 974 kvadratmeter. Byggnaden på Selet 1 uppfördes 2000-2001 och Farvattnet 1 2001-2002.

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Byggnaderna innehåller totalt 102 bostadslägenheter varav 101 är upplåtit med bostadsrätt och 1 med hyresrätt samt 30 st garageplatser (i Farvattnet 1) och 9 p-platser.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2007-11-01 fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2007-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 60 000 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 7 524 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2007-12-31 till 188 078 000 kronor fördelat enligt följande:

	Summa
Bostäder	184 800 000
Lokaler	3 278 000
Totalt	188 078 000

Väsentliga händelser under året:

Tecknat avtal med

- BoVera Konsult AB (Ekonomisk förvaltare)
- Teknikförvaltning i Stockholm AB
- AllHiss AB
- Herrgårman (Entrémattor)
- Ragn-Sells (Källsortering)
- Hammarby Ekonomiska förening (Bredband)
- Hammarby Samfällighetsförening (Sopsug)
- Stokab AB (Bredband)
- ComHem AB (Kabel-TV, Bredband, Telefoni)

"Efter det att föreningen tog över fastigheten från Svenska Bostäder fick Teknikförvaltning i uppdrag att gå igenom fastigheterna. Detta resulterade i ett betydligt större arbete och högre kostnader än vad styrelsen räknat med. Dessa kostnader är av engångskaraktär och har belastat 2007 års resultat. Styrelsen räknar med en betydligt lägre löpande förvaltningskostnad under 2008.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Årets resultat	-553 886
Summa	-553 886

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	-553 886
----------------------------	----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2007-11-01 – 2007-12-31
	Not	
Intäkter		
Hyror, bostäder		17 136
Hyror, lokaler		10 605
Hyror, garage/p-platser		107 485
Årsavgifter		893 190
SUMMA INTÄKTER		1 028 416
Kostnader		
Underhåll		-92 015
Driftskostnader	2	-546 715
Fastighetsförsäkringar		-7 603
Fastighetsskatt	3	-92 663
Summa Rörelsens kostnader		-738 996
Avskrivningar		
Byggnader		-428 303
Summa Avskrivningar		-428 303
RÖRELSERESULTAT		-138 883
<u>Finansiella poster</u>		
Ränteintäkter		38 745
Räntekostnader		-442 899
Summa Finansiella Poster		-404 154
Inkomstskatt		-10 849
ÅRETS RESULTAT		-553 886

BALANSRÄKNING

2007-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader

256 553 697

Summa Anläggningstillgångar

4

256 553 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostn/uppplupna int.

5

354 898

Summa Kortfristiga fordringar

354 898

Kassa, Bank och Plusgiro

6

9 816 434

Summa Omsättningstillgångar

10 171 332

Summa Tillgångar

266 725 029

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Bundet eget kapital:

Insatser

205 929 139

Summa Bundet eget kapital

205 929 139

Fritt eget kapital:

Årets resultat

-553 886

Summa fritt eget kapital

-553 886

Summa Eget Kapital

7

205 375 253

Långfristiga skulder

Reverslån

8

60 000 000

Summa Långfristiga Skulder

60 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

564 428

Förskottsbetalda årsavgifter o hyror

9

375 496

Skatteskulder

3

103 512

Upplupna kostn/förutbet. intäkter

10

306 340

Summa Kortfristiga Skulder

1 349 776

Summa Eget kapital och Skulder

266 725 029

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar

60 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2007-11-01 – 2007-12-31
Tomträttsavgäld	135 517
Elavgifter	9 296
Uppvärmning	204 841
Sophantering/Renhållning	9 467
Snöröjning	3 631
Lokalvård	3 802
Trägårdsskötsel	13 032
Hissar service och avtal	53 912
Förbrukningsinventarier	12 961
Förbrukningsmaterial	451
Kabel TV	3 800
Datakomm. och post	552
Beräknad revisionsarvode	25 000
Redovisningstjänster	20 686
Teknisk förvaltning	46 927
Bankkostnader	2 040
Övriga externa tjänster	800
Summa Driftskostnader	546 715

Not 3, Föreningens skatter

Fr.o.m. 2007 har inkomstskatten tagits bort för bostadsrättsföreningar. Föreningen betalar enbart Fastighetsskatt enligt nedan. Fastighetsskatten är beräknad på taxeringsvärdet 2006 om detta är lägre än taxeringsvärdet 2007.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt
Fastighetsskatt 1/11 – 31/12 2007:			
Hyreshus, bostäder	130 800 000	0,40 %	87 200
Hyreshus, lokaler	3 278 000	1,00 %	5 463
Summa Fastighetsskatt			92 663
Skatt på ränteintäkter			10 849
Summa Skatteskulder per 31/12-2007			103 512

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Not 4, Anläggningstillgångar

Byggnader	2007-12-31
Byggnader	256 982 000
Årets avskrivningar	-428 303
Utgående planenligt restvärde Byggnader	256 553 697

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2007-12-31
Förutbetald försäkring	38 000
Förutbetald tomträttsavgäld	203 275
Förutbetalda Kabel-TV	5 852
Periodisering räntor	107 771
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	354 898

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2007-12-31
Plusgiro	177 476
Affärskonto	6 894 476
Deposit	2 744 482
Summa Kassa och Bank	9 816 434

Not 7, Eget Kapital

	2007-12-31
Bundet Eget Kapital:	
Insatskapital	205 929 139
Summa Bundet Eget kapital	205 929 139
Fritt Eget Kapital:	
Årets resultat	-553 886
Summa Fritt eget kapital	-553 886
Summa Eget Kapital	205 375 253

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2007-12-31 är 60 000 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

Lån 1: 60 000 000 är placerat till en rörlig ränta.
Lånet löper utan amortering i 5 år.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2008 som inbetalats av medlemmarna under december 2007.

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2007-12-31
Fortum el	4 612
Bysmeden lås, nycklar	388
Växthuset, halkbekämpning	3 631
Fortum Värme	204 841
Envac renhållning	3 921
Teknikförvaltning	3 000
Hissar service	50 908
Redovisningstjänster december	10 039
Beräknat revisionsarvode	25 000
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	306 340

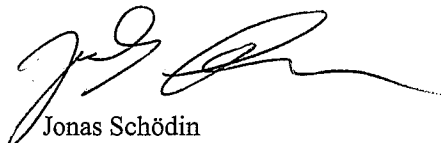
Underskrifter

Stockholm 2008-04-22

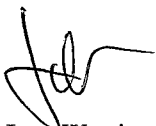
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet



Per Sundell
Ordförande



Jonas Schödin




Lars Westin




Oskar Åsell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 maj 2008


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Farvattnet

Org nr 769614-1725


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Farvattnet för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2008


Niklas Jonsson
Godkänd revisor