

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farvattnet

Org. Nr 769614-1725

Räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet, Sickla Kanalgrata 46, 48, 71, 73, 75, 77, 79 och 81.
Organisationsnummer 769614-1725 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

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 (äkta 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 2009-12-31 totalt 171 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Jonas Schödin

Nina Nasset

Lars Johansson

Marie Carlsson

Mårten Rye-Danielsen

Per Sundell (avgått i januari 2010)

Suppleanter:

Jonas Qquist

Roland Vilhelmsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2009-05-12.

Styrelsen har under året avhållit 12 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 15 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. 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 2009-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 58 000 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 7 274 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2009-12-31 till 188 078 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder Selet 1	40 000 000	21 800 000	61 800 000
Bostäder Farvattnet	80 000 000	43 000 000	123 000 000
Lokaler	3 278 000		3 278 000
Summa	123 278 000	64 800 000	188 078 000

Väsentliga händelser under året:

Föreningen har under året amorterat 2 000 000 kr på sina lån, vilket ytterligare stärker föreningens soliditet och borgar för en fortsatt god ekonomi

Under året har ett antal extraordinära reparationsarbeten utförts av skador som uppkommit innan föreningen köpte fastigheten av Svenska bostäder 2007. Föreningen har även utfört en s.k. Obligatorisk Ventilations Kontroll. 2009 års resultat exklusive avskrivningar visade ett lätt negativt resultat. Detta beror till stor del på de extraordinära kostnaderna och kostnader av engångskaraktär.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-3 210 970 kronor
Årets resultat	-2 643 614 kronor
Summa	-5 854 584 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-416 160 kronor
Att balansera i ny räkning	-6 270 744 kronor

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

RESULTATRÄKNING		2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-01 – 2008-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		102 816	102 816
Hyror, lokaler		54 364	52 281
Hyror, garage/p-platser		646 494	649 620
Årsavgifter		5 356 610	5 354 275
Övriga intäkter		38 337	37 693
SUMMA INTÄKTER		6 198 621	6 196 685
Kostnader			
Underhåll		-504 438	-533 849
Driftskostnader	2	-3 340 780	-2 995 460
Fastighetsförsäkringar		-52 919	-42 040
Fastighetsskatt	3	-97 562	-21 713
Personalkostnader		-95 148	
Summa Rörelsens kostnader		-4 090 937	-3 593 062
Avskrivningar			
Byggnader och ombyggnad		-2 608 899	-2 608 899
Summa Avskrivningar		-2 608 899	-2 608 899
RÖRELSERESULTAT		-501 215	-5 276
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		10 047	141 800
Räntekostnader		-2 149 804	-2 345 906
Summa Finansiella Poster		-2 139 757	-2 204 106
Resultat efter Finansiella poster		-2 640 972	-2 209 382
Inkomstskatt		-2 642	-39 702
ÅRETS RESULTAT		-2 643 614	-2 249 084

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		255 243 799	257 852 698
Summa Anläggningstillgångar	4	255 243 799	257 852 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 422	
Övriga kortfristiga fordringar		51 593	
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	415 268	490 869
Summa Kortfristiga fordringar		485 283	490 869
Kassa, Bank och Plusgiro	6	4 608 901	6 403 267
Summa Omsättningstillgångar		5 094 184	6 894 136
Summa Tillgångar		260 337 983	264 746 834

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		205 929 139	205 929 139
Yttre underhållsfond		408 000	
Summa Bundet eget kapital		206 337 139	205 929 139
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-3 210 970	-553 886
Årets resultat		-2 643 614	-2 249 084
Summa fritt eget kapital		-5 854 584	-2 802 970
Summa Eget Kapital	7	200 482 555	203 126 169
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	58 000 000	60 000 000
Summa Långfristiga Skulder		58 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 175 307	928 924
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	364 733	362 795
Skatteskulder	3	233 878	164 927
Upplupna kostn/företbet. intäkter	10	81 510	164 019
Summa Kortfristiga Skulder		1 855 428	1 620 665
Summa Eget kapital och Skulder		260 337 983	264 746 834
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 640 972	-2 209 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	2 608 899	2 608 899
Skatter	-2 642	-39 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-34 715	359 815
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 586	-135 971
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	234 763	270 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 634	494 733
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-3 907 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 907 900
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 794 366	-3 413 167
Likvida medel vid årets början	6 403 267	9 816 434
Likvida medel vid årets slut	4 608 901	6 403 267

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

	2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-01 – 2008-12-31
Tomträtsavgäld	813 100	813 100
Elavgifter	144 374	200 528
Hushållsgas	95 110	
Uppvärmning	909 221	853 934
Sophantering/Renhållning	221 082	205 674
Vatten och avlopp	118 263	194 236
Snöröjning	33 422	11 444
Lokalvård	42 485	46 029
Trädgårdsskötsel	62 841	58 473
Hissar service och avtal	176 861	94 217
Obligatoriska besiktningar	70 000	
Tvättstugor	0	6 157
Förbrukningsinventarier	22 336	20 563
Förbrukningsmaterial	28 907	14 152
Möteskostnader	15 538	9 658
Kabel TV	24 344	23 408
Datakomm. och post	7 116	11 337
Revisionsarvode	37 000	21 375
Ritnings- och kopieringskostnader	0	12 575
Redovisningstjänster	113 371	113 123
Teknisk förvaltning	279 836	254 496
Serviceavgifter och medlemsavgifter	12 550	
Bankkostnader	3 698	3 317
Övriga externa tjänster	109 325	27 664
Summa Driftskostnader	3 340 780	2 995 460

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Inkomstskatt		10 047		26,3%	2 642
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	184 800 000		102	636 kr	64 872
Hyreshus, lokaler	3 278 000			1,00 %	32 780
Summa Fastighetsskatt					97 652
Summa Skatter					100 294
Skatteskuld Tax 2009					133 684
Fordran skattekontot					-100
Summa Skatteskulder per 31/12-2009					233 878

Not 4, Anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader		
Byggnader	260 889 900	256 982 000
Årets anskaffningar	0	3 907 900
Ingående avskrivningar	-3 037 202	-428 303
Årets avskrivningar	-2 608 899	-2 608 899
Utgående planenligt restvärde Byggnader	255 243 799	257 852 698

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	42 417	44 436
Förutbetald tomträttsavgäld	203 275	203 275
Herr Gårman	4 520	
Växthuset	12 618	
Förutbetalda Kabel-TV	5 998	6 086
Förutbetalda räntor	97 297	93 378
Upplupen ränteswap		70 563
Upplupet räntebidrag	49 143	73 131
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	415 268	490 869

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2009-12-31	2008-12-31
Plusgiro	167 250	197 243
Affärskonto	1 905 872	4 677 727
Penningmarknadskonto	1 535 779	
Deposit	1 000 000	1 528 297
Summa Kassa och Bank	4 608 901	6 403 267

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	205 929 139		-553 886	-2 249 084
Reservering yttre fond		408 000	-408 000	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-2 249 084	2 249 084
Årets resultat				-2 643 614
Belopp vid årets utgång	205 929 139	408 000	-3 210 970	-2 643 614

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2009-12-31 är 58 000 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea AB enligt nedanstående:

- Lån 1:** 13 000 000 är placerat till en rörlig ränta
- Lån 2:** 15 000 000 är placerat till en fast ränta på 4,77%
- Lån 3:** 15 000 000 är placerat till en fast ränta på 4,83%
- Lån 4:** 15 000 000 är placerat till en fast ränta på 4,88%

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2010 som inbetalats av medlemmarna under december 2009.

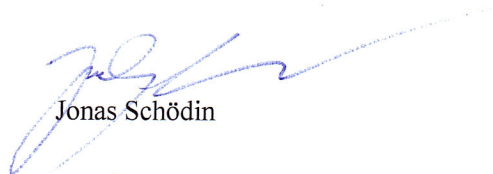
Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fortum el		14 344
Bysmeden lås, nycklar		188
Fortum Värme		110 172
Stockholm Gas	5 600	
Stockholm Vatten	8 021	9 200
Teknikförvaltning, rep	37 739	786
Hissar service		3 892
Telia, telefon		240
Bankkostnader	150	197
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	81 510	164 019

Underskrifter

Stockholm 2010-04-25


Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet



Jonas Schödin



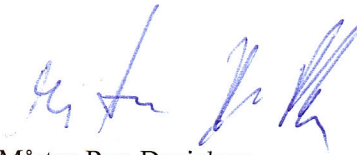
Nina Nesset



Lars Johansson



Marie Carlsson



Mårten Rye-Danielsen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2010



Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Farvattnet

Org nr 769614-1725


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Farvattnet för år 2009. 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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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 26 april 2010


Niklas Jonsson
Godkänd revisor