

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Farvattnet

Org. Nr 769614-1725



Räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet, Sickla Kanalväg 46, 48, 71, 73, 75, 77, 79 och 81.
Organisationsnummer 769614-1725 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

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 (äkt 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 2010-12-31 totalt 169 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Nina Nasset
Lars Johansson, avgick/utträdde i augusti
Marie Carlsson
Mårten Rye-Danielsen
Jonas Schödin
Mats Gidlund

Suppleanter:

Jonas Qquist
Roland Vilhelmsson
Joel Coldring

Adjungerad:

Linda Porseryd

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2010.
Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden varav ett var besiktningdag.

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.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 16 lägenheter överlåtit.

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 2010-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 58 000 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 7 274 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2010-12-31 till 207 076 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder Selet 1	39 000 000	28 000 000	67 000 000
Bostäder Farvattnet	80 000 000	56 000 000	136 000 000
Lokaler	4 076 000		4 076 000
Summa	123 076 000	84 000 000	207 076 000

Väsentliga händelser under året:

En kall och lång vinter resulterade i ökade kostnader för uppvärmning och skottning, men även fasadrenovering på några ställen.

Den inbrottsvåg vi hade under våren och sommaren stoppades genom att vi tog bort portkoder och förbättrade vårt skalskydd med skyddsbleck som svetsades fast vid ett 20-tal av våra dörrar.

Vi har utfört radonmätning enligt Miljöförvaltningens rekommendationer och efter det vidtagit åtgärder i två lägenheter.

Vi är en ny förening och det tar tid att lära känna fastigheterna och de leverantörerna vi har, men nu har vi en underhållsplan för fortsatt arbete med våra fastigheter.

Mycket underhåll på våra hissar har noterats av många av oss och syns också i resultaträkningen. Det obehandlade golvet och väggarna i garaget måste åtgärdas eftersom salt och snö ger upphov till skador. Dessa två områden har vi utrett under året vilket kommer leda till åtgärder under nästa år.

Tillsammans fick vi mycket gjort under två lyckade och trevliga städdagar.

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-6 270 744 kronor
Årets resultat	-3 006 773 kronor
Summa	-9 277 517 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-424 483 kronor
Att balansera i ny räkning	-9 702 000 kronor

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

RESULTATRÄKNING		2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		102 816	102 816
Hyror, lokaler		54 364	54 364
Hyror, garage/p-platser		649 620	646 494
Årsavgifter		5 356 056	5 356 610
Övriga intäkter		8 559	38 337
SUMMA INTÄKTER		6 171 415	6 198 621
Kostnader			
Underhåll		-482 384	-504 438
Driftskostnader	2	-3 674 213	-3 340 780
Fastighetsförsäkringar		-54 274	-52 919
Fastighetsskatt	3	-105 887	-97 562
Personalkostnader		-128 792	-95 148
Summa Rörelsens kostnader		-4 445 550	-4 090 937
Avskrivningar			
Byggnader och ombyggnad		-2 609 575	-2 608 899
Inventarier		-10 878	
Summa Avskrivningar		-2 620 453	-2 608 899
RÖRELSERESULTAT		-894 588	-501 215
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		33 227	10 047
Räntekostnader		-2 145 414	-2 149 804
Summa Finansiella Poster		-2 112 187	-2 139 757
Resultat efter Finansiella poster		-3 006 775	-2 640 972
Inkomstskatt		2	-2 642
ÅRETS RESULTAT		-3 006 773	-2 643 614

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		252 701 849	255 243 799
Inventarier		43 510	
Summa Anläggningstillgångar	4	252 745 359	255 243 799
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	18 422
Övriga kortfristiga fordringar		0	51 593
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	369 427	415 268
Summa Kortfristiga fordringar		369 427	485 283
Kassa, Bank och Plusgiro	6	4 181 705	4 608 901
Summa Omsättningstillgångar		4 551 132	5 094 184
Summa Tillgångar		257 296 491	260 337 983

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		205 929 139	205 929 139
Yttre underhållsfond		824 160	408 000
Summa Bundet eget kapital		206 753 299	206 337 139
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-6 270 744	-3 210 970
Årets resultat		-3 006 773	-2 643 614
Summa fritt eget kapital		-9 277 517	-5 854 584
Summa Eget Kapital	7	197 475 782	200 482 555
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	58 000 000	58 000 000
Summa Långfristiga Skulder		58 000 000	58 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 176 292	1 175 307
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	345 572	364 733
Skatteskulder	3	206 078	233 878
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	92 767	81 510
Summa Kortfristiga Skulder		1 820 709	1 855 428
Summa Eget kapital och Skulder		257 296 491	260 337 983
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2010	2009
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 006 775	-2 640 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	2 620 453	2 608 899
Skatter	-27 798	-2 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-414 120	-34 715
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	115 856	5 586
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 919	234 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-305 183	205 634
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader	-67 625	0
Investeringar i inventarier	-54 388	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 013	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 000 000
Årets kassaflöde	-427 196	-1 794 366
Likvida medel vid årets början	4 608 901	6 403 267
Likvida medel vid årets slut	4 181 705	4 608 901

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 och ombyggnationer skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
Tomträttsavgäld	766 232	813 100
Elavgifter	178 781	144 374
Uppvärmning	1 096 973	1 004 331
Sophantering/Renhållning	219 417	221 082
Vatten och avlopp	145 658	118 263
Snöröjning	357 947	33 422
Lokalvård	35 870	42 485
Trägårdsskötsel	74 172	62 841
Hissar service och avtal	294 459	176 861
Obligatoriska besiktningar	0	70 000
Förbrukningsinventarier	2 640	22 336
Förbrukningsmaterial	21 839	28 907
Möteskostnader	19 394	15 538
Kabel TV	25 154	24 344
Datakomm. och post	4 984	7 116
Revisionsarvode	27 875	37 000
Ritnings- och kopieringskostnader	1 000	0
Redovisningstjänster	106 807	113 371
Teknisk förvaltning	223 835	279 836
Serviceavgifter och medlemsavgifter	13 060	12 550
Bankkostnader	9 906	3 698
Övriga externa tjänster	48 210	109 325
Summa Driftskostnader	3 674 213	3 340 780

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsavgift/skatt:				
Hyreshus, bostäder	203 000 000	102	638,5 kr	65 127
Hyreshus, lokaler	4 076 000		1,00 %	40 760
Summa Fastighetsskatt				105 887
Skatteskuld Tax 2010				100 292
Fordran skattekontot				-101
Summa Skatteskulder per 31/12-2010				206 078

Not 4, Anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader		
Byggnader	260 809 400	260 889 900
Standardförbättringar byggnader	148 125	0
Ingående avskrivningar	-5 646 101	-3 037 202
Årets avskrivningar	-2 609 575	-2 608 899
Utgående planenligt restvärde Byggnader	252 701 849	255 243 799
Inventarier		
Inventarier	54 388	0
Årets avskrivningar	-10 878	0
Utgående planenligt restvärde Inventarier	43 510	0
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	252 745 359	255 243 799

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkring	59 283	42 417
Förutbetalda tomträttsavgäld	185 700	203 275
Lokalvård	2 398	4 520
Växthuset	0	12 618
Förutbetalda Kabel-TV	6 089	5 998
Förutbetalda räntor	79 392	97 297
Upplupet räntebidrag	36 565	49 143
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	369 427	415 268

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2010-12-31	2009-12-31
Plusgiro	0	167 250
Affärskonto	1 290 077	1 905 872
Penningmarknadskonto	2 891 628	1 535 779
Deposit	0	1 000 000
Summa Kassa och Bank	4 181 705	4 608 901

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	205 929 139	408 000	-3 210 970	-2 643 614
Reservering yttre fond		416 160	-416 160	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-2 643 614	2 643 614
Årets resultat				-3 006 773
Belopp vid årets utgång	205 929 139	824 160	-6 270 744	-3 006 773

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2010-12-31 är 58 000 000 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående:

Lån 1: 13 000 000 är placerat till en rörlig ränta

Lån 2: 5 000 000 är placerat till en rörlig ränta

Lån 3: 15 000 000 är placerat till en fast ränta av 4,83% fram till konverteringstidpunkten 2012-10-16.

Lån 4: 15 000 000 är placerat till en fast ränta av 4,88% fram till konverteringstidpunkten 2014-10-16.

Lån 5: 10 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,95% fram till konverteringstidpunkten 2015-08-19.

Not 9, Förskottbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2011 som inbetalats av medlemmarna under december 2010.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Stockholm Gas	0	5 600
Stockholm Vatten	0	8 021
Teknikförvaltning, rep	0	37 739
Bankkostnader	0	150
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupna räntor	62 767	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	92 767	81 510

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Underskrifter

Stockholm 2011-03-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet



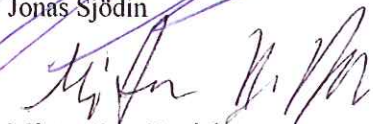
Nina Nasset



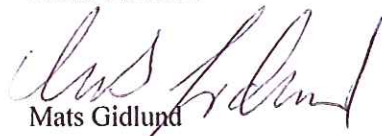
Jonas Sjödin



Marie Carlsson



Mårten Rye-Danielsen



Mats Gidlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2011



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 2010. 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 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 1 april 2011


Niklas Jonsson
Godkänd revisor