

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Farvattnet

Org. Nr 769614-1725

Räkenskapsåret

2008-01-01 – 2008-12-31

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 räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

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 2008-12-31 totalt 172 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Per Sundell
Nina Nasset
Hjördis Ossianson

Suppleanter:

Lars Westin
Roland Vilhelmsson
Johan Lundin

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2008.
Styrelsen har under tiden från bildandet avhållit 12 protokollförda sammanträden inklusive ett för yttre/inre besiktning och ett konstituerande möte.

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 26 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.

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 2008-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 60 000 000 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 7 524 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2008-12-31 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 genomfört flera reparationer samt förbättringsarbeten. Dessa reparationer ligger i linje med den tekniska besiktningen vilken genomfördes i samband med förvärvet av fastigheten samt den inre/yttre besiktningen som föreningens styrelse gjorde 19/4 2008. Flera av de skador som har reparerats under året har uppkommit innan föreningen tillträdde fastigheten. Föreningen förväntar sig att kostanden för underhåll kommer att ligga på en lägre nivå under de närmsta åren.

Den stora minskningen av kassan under året beror på att föreningen bl.a. i början av året betalade 3 827 400 kronor i lagfart, pantbrevsavgifter och stämpelskatt.

Föreningens kapitalkostnader har under året varierat pga. den finansiella oron. Föreningen har räntesäkrat 75 % av det rörliga lånet. Årets kapitalkostnader ligger i linje med den ekonomiska planen. Föreningen förväntar sig att kapitalkostandena för 2009 kommer att minska något.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-553 886 kronor
Årets resultat	-2 249 084 kronor
Summa	-2 802 970 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-408 000 kronor
Att balansera i ny räkning	-3 210 970 kronor

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

RESULTATRÄKNING		2008-01-01 – 2008-12-31	2007-11-01 – 2007-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		102 816	17 136
Hyror, lokaler		52 281	10 605
Hyror, garage/p-platser		649 620	107 485
Årsavgifter		5 354 275	893 190
Övriga intäkter		37 693	
SUMMA INTÄKTER		6 196 685	1 028 416
Kostnader			
Underhåll		-533 849	-92 015
Driftskostnader	2	-2 995 460	-546 715
Fastighetsförsäkringar		-42 040	-7 603
Fastighetsskatt	3	-21 713	-92 663
Summa Rörelsens kostnader		-3 593 062	-738 996
Avskrivningar			
Byggnader och ombyggnad		-2 608 899	-428 303
Summa Avskrivningar		-2 608 899	-428 303
RÖRELSERESULTAT		-5 276	-138 883
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		141 800	38 745
Räntekostnader		-2 345 906	-442 899
Summa Finansiella Poster		-2 204 106	-404 154
Resultat efter Finansiella poster		-2 209 382	-543 037
Inkomstskatt		-39 702	-10 849
ÅRETS RESULTAT		-2 249 084	-553 886

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		257 852 698	256 553 697
Summa Anläggningstillgångar	4	257 852 698	256 553 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	490 869	354 898
Summa Kortfristiga fordringar		490 869	354 898
Kassa, Bank och Plusgiro	6	6 403 267	9 816 434
Summa Omsättningstillgångar		6 894 136	10 171 332
Summa Tillgångar		264 746 834	266 725 029
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		205 929 139	205 929 139
Summa Bundet eget kapital		205 929 139	205 929 139
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-553 886	
Årets resultat		-2 249 084	-553 886
Summa fritt eget kapital		-2 802 970	-553 886
Summa Eget Kapital	7	203 126 169	205 375 253
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	60 000 000	60 000 000
Summa Långfristiga Skulder		60 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		928 924	564 428
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	362 795	375 496
Skatteskulder	3	164 927	103 512
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	164 019	306 340
Summa Kortfristiga Skulder		1 620 665	1 349 776
Summa Eget kapital och Skulder		264 746 834	266 725 029
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	2008-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-2 209 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	
Avskrivningar	2 608 899
Skatter	-39 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 815
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-135 971
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	270 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 733
Investeringsverksamheten	
Investeringar i byggnader & mark	-3 907 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 907 900
Finansieringsverksamheten	
Amortering av skuld	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Årets kassaflöde	-3 413 167
Likvida medel vid årets början	9 816 434
Likvida medel vid årets slut	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

	2008-01-01 – 2008-12-31	2007-11-01 – 2007-12-31
Tomträttsavgäld	813 100	135 517
Elavgifter	200 528	9 296
Uppvärmning	853 934	204 841
Sophantering/Renhållning	205 674	9 467
Vatten och avlopp	194 236	
Snöröjning	11 444	3 631
Lokalvård	46 029	3 802
Trägårdsskötsel	58 473	13 032
Hissar service och avtal	94 217	53 912
Tvättstugor	6 157	
Förbrukningsinventarier	20 563	12 961
Förbrukningsmaterial	14 152	451
Hyrbil och representation	9 658	
Kabel TV	23 408	3 800
Datakomm. och post	11 337	552
Revisionsarvode	21 375	25 000
Ritnings- och kopieringskostnader	12 575	
Redovisningstjänster	113 123	20 686
Teknisk förvaltning	254 496	46 927
Bankkostnader	3 317	2 040
Övriga externa tjänster	27 664	800
Summa Driftskostnader	2 995 460	546 715

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst-räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Inkomstskatt		141 800		28,00%	39 704
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	184 800 000		102	600 kr	61 200
Hyreshus, lokaler	3 278 000			1,00 %	32 780
Summa Fastighetsskatt					93 980
Summa Skatter					133 684
Skatteskuld Tax 2008					31 243
Summa Skatteskulder per 31/12-2008					164 927

På kontot för fastighetsskatt i resultaträkning är bokförd kr. 21 713 vilket motsvarar årets fastighetsskatt minus för mycket beräknad fastighetsskatt Tax 2008.

Not 4, Anläggningstillgångar

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader		
Byggnader	256 982 000	256 982 000
Årets anskaffningar	3 907 900	
Ingående avskrivningar	-428 303	
Årets avskrivningar	-2 608 899	-428 303
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader	257 852 698	256 553 697

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald försäkring	44 436	38 000
Förutbetald tomträttsavgäld	203 275	203 275
Förutbetalda Kabel-TV	6 086	5 852
Förutbetalda räntor	93 378	107 771
Upplupen ränteswap	70 563	
Upplupet räntebidrag	73 131	
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	490 869	354 898

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2008-12-31	2007-12-31
Plusgiro	197 243	177 476
Affärskonto	4 677 727	6 894 476
Deposit	1 528 297	2 744 482
Summa Kassa och Bank	6 403 267	9 816 434

Not 7, Eget Kapital

	2008-12-31	2007-12-31
Bundet Eget Kapital:		
Insatskapital	205 929 139	205 929 139
Summa Bundet Eget kapital	205 929 139	205 929 139
Fritt Eget Kapital:		
Balanserad resultat	-553 886	
Årets resultat	-2 249 084	-553 886
Summa Fritt eget kapital	-2 802 970	-553 886
Summa Eget Kapital	203 126 169	205 375 253

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2008-12-31 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 och 45 000 000 är räntesäkrade via swap kontrakt. Lånet löper utan amortering i 5 år.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2009 som inbetalats av medlemmarna under december 2008.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Fortum el	14 344	4 612
Bysmeden lås, nycklar	188	388
Växthuset, halkbekämpning		3 631
Fortum Värme	110 172	204 841
Stockholm Vatten	9 200	
Envac renhållning		3 921
Teknikförvaltning	786	3 000
Hissar service	3 892	50 908
Telia, telefon	240	
Redovisningstjänster december		10 039
Bankkostnader	197	
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	164 019	306 340

Bostadsrättsföreningen Farvattnet
Org. Nr 769614-1725

Underskrifter

Stockholm 2009-04-28

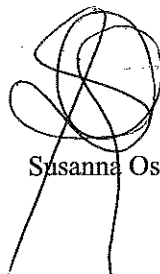
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Farvattnet



Per Sundell
Ordförande



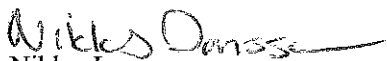
Nina Nessel



Susanna Ossianson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2009



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 2008. 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 28 april 2009


Niklas Jonsson
Godkänd revisor