

# Årsredovisning

---

## *Brf Vattenkonsten 4*

769624-4081

Styrelsen för Brf Vattenkonsten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hu upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Under 2016 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Effektiv Förvaltning i Stockholm AB.

Under året hölls ett protokollfört möte. Utöver detta träffas föreningen regelbundet i fastigheten, under städdagar samt kontinuerliga avstämnings via e-post och sociala medier.

### Styrelse

Ledamot Marcus Christian J:Son Lilja (f 1986)

Ledamot Maria Berggren (f 1978)

Ledamot Karin Rebecca Petrovic (f 1981)

Ledamot Niclas Arne Borssén (f 1988)

Ledamot Moa Christina Larsson (f 1988)

### Valberedning

Marcus Christian J:Son Lilja (f 1986)

Maria Berggren (f 1978)

Karin Rebecca Petrovic

### Revisor

Stevan Petrovic (f 1981)

### Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-03-02

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparna en överlåtelseavgift. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>
Nettoomsättning	319	320	301	308
Resultat efter finansiella poster	-64	-84	-127	-149
Soliditet %	78	78	78	78

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	12 000 000	2 700 000	20 000	-443 556	-84 377
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till yttre fond			10 000	-10 000	
Balanseras i ny räkning				-84 377	84 377
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 000 000</b>	<b>2 700 000</b>	<b>30 000</b>	<b>-537 933</b>	<b>0</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-537 933
Årets resultat	-64 080
<i>Summa</i>	<i>-602 013</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	10 000
Balanseras i ny räkning	-612 013
<i>Summa</i>	<i>-602 013</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

# RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Föreningens intäkter	2	319 237	319 815
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>319 237</b>	<b>319 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-148 667	-153 085
Övriga externa kostnader	4	-26 752	-18 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-136 296	-136 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-311 715</b>	<b>-307 956</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 522</b>	<b>11 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 607	-96 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 602</b>	<b>-96 236</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-64 080</b>	<b>-84 377</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-64 080</b>	<b>-84 377</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-64 080</b>	<b>-84 377</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 009 730	18 146 026
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 009 730</i>	<i>18 146 026</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 009 730</b>	<b>18 146 026</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77 333	–
Övriga fordringar		6 630	8 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 034	12 436
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>96 997</i>	<i>21 018</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		89 557	57 704
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>89 557</i>	<i>57 704</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>186 554</b>	<b>78 722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 196 284</b>	<b>18 224 748</b>

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 700 000	14 700 000
Fond för yttre underhåll	30 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>14 730 000</i>	<i>14 720 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-537 933	-443 556
Årets resultat	-64 080	-84 377
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-602 013</i>	<i>-527 933</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 127 987</b>	<b>14 192 067</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 964 993
		3 971 661
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 964 993</b>	<b>3 971 661</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	20 004
Leverantörsskulder	6 769	1 692
Skatteskulder	8 580	16 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 955	22 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>103 304</b>	<b>61 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 196 284</b>	<b>18 224 748</b>

## NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper				
	<p>Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).</p> <p>Fordringar</p> <p>Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.</p> <p>Anläggningstillgångar</p> <p>Avskrivningar</p> <p>Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.</p> <p>Tillämpade avskrivningstider (anges i år)</p> <table> <tr> <td>Byggnader</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Renovering, förbättringsarbeten till- och ombyggnationer</td><td>100</td></tr> </table> <p>Nyckeltalsdefinitioner</p> <p>Nettoomsättning</p> <p>Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.</p> <p>Resultat efter finansiella poster</p> <p>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.</p> <p>Soliditet</p> <p>Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i procent av balansomslutning</p>	Byggnader	100	Renovering, förbättringsarbeten till- och ombyggnationer	100
Byggnader	100				
Renovering, förbättringsarbeten till- och ombyggnationer	100				

Not 2	Föreningens intäkter	2016	2015
Årsavgifter		246 588	246 588
Hysesintäkter lokaler		52 550	53 027
Hyror garage		18 000	18 000
Hyror parkering		2 100	2 000
Övriga intäkter		-1	200
		<b>319 237</b>	<b>319 815</b>

Not 3	Fastighetskostnader	2016	2015
	El	25 269	26 876
	Värme	61 551	58 863
	Vatten och avlopp	7 056	6 282
	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*	8 580	8 495
	Fastighetsförsäkring	9 680	8 933
	Kabel-TV	7 016	6 860
	Renhållning	835	5 426
	Rep och underhåll av fastighet	940	–
	Tomrättsavgäld	24 500	24 500
	Övriga fastighetskostnader	3 240	6 850
		<b>148 667</b>	<b>153 085</b>

\* Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2016 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1% av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2016 uppgår till 1268 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken,

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Porto, kopior mm	–	597
	Diverse omkostnader	1 250	1 853
	Ekonomisk förvaltning	25 502	16 125
		<b>26 752</b>	<b>18 575</b>

Not 5	Byggnader och mark	2016	2015
	Ingående anskaffningsvärden	18 616 504	18 616 504
	Utgående anskaffningsvärden	18 616 504	18 616 504
	Ingående avskrivningar	-470 478	-334 182
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-136 296	-136 296
	Utgående avskrivningar	-606 774	-470 478
	<b>Redovisat värde</b>	<b>18 009 730</b>	<b>18 146 026</b>
	Taxeringsvärden byggnader	4 383 000	4 118 000
	Taxeringsvärden mark	2 343 000	2 146 000



Not 6	Skulder till kreditinstitut			
-------	-----------------------------	--	--	--

Kolumn 1	Räntesats	Ränteändring	2016	2015
Handelsbanken stadshypotek	1,80 %		1 993 332	2 000 000
Handelsbanken stadshypotek	1,42 %	2018-07-30	1 971 661	1 991 665
Kortfristig del av långfristig skuld			-40 008	-20 004
			3 924 985	3 971 661

Lånemedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än 2021-12-31 är 3 764 953 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.

Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckning		4 000 000	4 000 000
		4 000 000	4 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

## UNDERSKRIFTER

Enskede 2017-\_\_\_\_\_

Maria Berggren

Niklas Arne Borssén

Marcus Christian J:Son Lilja

Karin Rebecca Petrovic

Moa Christina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Stevan Petrovic

Revisor