

BRF VATTENTORNET



ÅRSREDOVISNING 2017

ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för Brf Vattentornet i Vällingby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1955 och registrerades 1957-01-26. Husen byggdes 1957-1958 och första inflyttning skedde hösten 1958. Ekonomisk plan är daterad 1961-01-28. Nuvarande stadgar registrerades 2017-09-20 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kassaboken 1 och Avslutet 1. Taxeringsvärdet uppgår till 46 398 000 kr varav 16 130 000 kr i byggnadsvärde.

Föreningen upplåter med bostadsrätt 30 st. lägenheter i radhusform samt hyr till medlemmar ut 24 st. garage och tio st. p-platser varav sex st. med motorvärmare. Per 2017-12-31 hade föreningen 56 medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Hustyp	Andelstal	Månadsavgift, kr
A	3,8586	4 843
B	3,0172	3 790
C	3,2466	4 078

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 april 2017 haft följande medlemmar:

- Gustav Borg, sekreterare
- Fredrik Helderyd, kassör
- Jonas Sköld, ordförande
- Johan Rodin, ledamot
- Niels Stjärne, vicevärd
- Petter Gabrielsson, ledamot
- Lena Orrberg, suppleant
- Monika Wallenius, suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nikola Cederlund. Lars Wernersson, suppleant.

Valberedning

Sofia Berg, Ordförande och Jan Markgren, suppleant.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har utförts av Storholmen. Kameral förvaltning har utförts av styrelsen.

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsyta	415 kr	377 kr	377 kr
Lån/kvm bostadsyta	1 187 kr	964 kr	689 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har två nya medlemmar tillkommit i föreningen.

Föreningen har åtgärdat fukt och mögelproblem i A4 och A6, samt utfört saneringsåtgärder i A5.

Föreningen har slutfört dräneringen av A-längan. Kvarvarande markåterställning sker under 2018.

Föreningen har utfört en fördjupad utredning angående kryppgrunder och källare i B- och C-längan som underlag för dräneringsupphandling.

Föreningen har tagit in Storholmen för teknisk förvaltning och projektledning i pågående projekten Dränering A-längan och upphandling av dränering B och C-längan och relining av samtliga hus.

Föreningen har genomlyst ekonomin och höjt avgifterna med 10 procent.

Föreningen har ersatt en ny garageport.

Föreningen har tagit upp nya lån för att bekosta investeringen i dräneringen.

Övrigt

Gemensam gårdsstädning med efterföljande korvgrillning genomfördes 29:e april och 21:a oktober.

Resultat

Föreningen redovisar en förlust på 1 599 005,85 kr för verksamhetsåret 2017.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat - 1 599 005,85

balanserade resultat 19 924,12

summa: - 1 579 081,73

balanseras i ny räkning: - 1 579 081,73

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

Resultaträkning**1 jan – 31 dec**

	Not	2017	2016
Intäkter			
Årsavgifter	1	1 545 402,00	1 494 554,00
Hyror garage & p-platser	2		15 576,00
Extraordinära Intäkter			
Summa intäkter		1 545 402,00	1 510 130,00
Kostnader			
Löpande underhåll			-142 821,00
Kabel-TV avgifter	3	-91 949,00	-92 133,67
Park & plantering	4	-14 714,00	-14 874,00
Analys&prover - fukt&mögel	5	-25 794,00	-171 902,00
El	6	-63 612,00	-71 409,00
Vatten & avlopp		-71 900,00	-66 408,00
Underhåll vattenledning			-110 418,00
Städning och renhållning			-11 990,00
Långfristiga reparationer			-201 525,00
Dränering A-länga	7	-81 067,00	
Sanering	8	-1 115 098,50	
Besiktning	9	-21 900,00	
Tomträttsavgäld	10	-205 100,00	-205 100,00
Försäkringspremier		-64 170,00	-61 304,00
Reparationer & underhåll			-183,95
Kontorsmateriel			-1 839,00
Styrelsearvode	11	-98 013,00	-32 684,00
Föreningsstämma		-8 332,00	-9 846,27
Teknisk förvaltning	12	-79 299,75	
Förvaltning projektstöd	13	-189 531,50	
Övriga förvaltningskostnader	14	-64 840,60	-13 985,00
Bankkostnader	15	-174 261,00	-42 496,25
Tidningar/tidsskrifter/facklitt		-450,5	-450,5
Summa övriga kostnader		-2 370 032,85	-1 251 369,64
Rörelseresultat		-824 630,85	258 760,36
Avskrivningar	16	-278 880,00	-175 494,00
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-115 949,00	-66 830,00

Resultat efter finansiella poster		-1 219 459,85	16 436,36
Avsättning dispositionsfond	17	-161 300,00	-161 300,00
Uttag ur dispositionsfond			
Resultat före skatt		-1 380 759,85	-144 863,64
Skatt	18	-218 246,00	-233 436,00
Årets resultat		-1 599 005,85	-378 299,64

Balansräkning

Per 31 dec

	Not	2017	2016
Tillgångar			
Fastighet		1 088 166,00	1 106 044,00
Standardförbättring fastighet		615 673,00	632 584,00
Ombyggnad elförsörjning 2002		380 000,00	418 000,00
Balkongrenovering 2005		270 000,00	280 000,00
Bergvärme garage 2007		112 000,00	120 000,00
Fibernät 2011		200 000,00	225 000,00
Dränering 2013-		419 425,00	384 025,00
Dränering A-länga		5 966 806,00	932 402,00
Dränering B-länga		269 692,00	275 196,00
Dränering C-länga		134 708,00	
Relining		149 008,00	59 535,00
Summa anläggningstillgångar		9 605 478,00	4 432 786,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	87 922,00	87 239,00
Placeringskonto		4 133 091,83	38 576,44
Kassa		<u>576,44</u>	<u>757 908,68</u>
Summa omsättningstillgångar		4 221 590,27	883 724,12
Summa tillgångar		13 827 068,27	5 316 510,12
Eget kapital & Skulder			
Medlemsavgifter		8 700,00	8 700,00
Grundavgifter		784 500,00	784 500,00
Avgift standardhöjande arbeten		44 810,00	44 810,00
Dispositionsfond		1 060 000,00	898 700,00

Balanserade resultat		19 924,12	398 223,86
Årets resultat		-1 599 005,85	<u>-378 299,64</u>
Summa eget kapital		318 928,27	1 756 634,22
Inteckningslån (långfristig del)	20	<u>13 214 679,00</u>	<u>3 309 931,00</u>
Långfristiga skulder		13 214 679,00	3 309 931,00
Kortfristig del av inteckningslån		95 252,00	95 252,00
Upplupna kostnader och förinbetalda intäkter	21	198 209,00	<u>154 693,00</u>
Summa kortfristiga skulder		293 461,00	249 945,00
Summa Eget kapital & Skulder		13 827 068,17	5 316 510,22

Noter

1. Avgifterna till föreningen höjdes till juni 2017. Månadsavgifterna uppgår till 4 843 kr för A-husen, 3 790 kr för B-husen och 4 078 kr för C-husen. Oförändrat sedan tidigare är garagehyra 400 kr, P-plats med motorvärmarruttig 150 kr och P-plats utan motorvärmarruttig 100 kr per månad. Under 2017 återbetalades också ett antal månadsavgifter till medlemmar pga dräneringsprojektet.
2. Garage och p-platser redovisas inte separat i bokföringen då medlemmar oftast betalar in månadsavgifter i samma post och därmed visas som en post på föreningens BG.
3. Avtalet med Telia innefattar förutom kabel-TV även bredband och IP-telefoni (fasta kostnader).
4. Park och Plantering innefattar kostnader för containern för trädgårdsavfall samt trädfällning
5. Analyser&Prover berör samtliga prover och tester av mögel och fukt i samband med dräneringsprojektet.
6. Elkostnaden avser garage och p-platser (motorvärmare) samt extra elkostnader i samband med dräneringsprojektet.
7. Dränering A-länga avser diverse kostnader som inte anses höja värdet på fastigheter och därmed inte belastar tillgångskonto Dränering A-länga som avskrivs över tid utan istället tas dessa kostnader direkt 2017. Det rör sig om bla uppställningsplats för container och hyra av denna, nyckelutbyten, byggetablering mm.
8. Sanering omfattar samtliga kostnader för sanering av fastigheter som drabbats av fukt och/eller mögelskador.
9. Avser besiktningar av utfört arbete under Dräneringsprojektet
10. Nuvarande tomträttsavtal löper t.o.m. 2017-12-31. From 2018 har föreningen slutit nytt tomträttsavtal till samma villkor som tidigare med löptid om 10 år.
11. Styrelsearvode enligt beslut på föreningsstämma: 20 000 kr till kassör för kameral förvaltning och 10 000 kr för styrelsen att fritt disponera. På detta tillkommer sociala avgifter. Vid föreningsstämma 2017 fattades också beslut om möjlighet till extraordinär ersättning vid hög arbetsbörda för styrelsen vilket ingår i denna post

12. Teknisk förvaltning omfattar den löpande förvaltning som Storholmen utför. Den fasta månadsavgiften är 1 811 kr. Övrigt omfattar de extra åtgärder som Storholmen inom ramen för avtalet om Teknisk förvaltning (ärenden som boende rapporterar till Storholmen)
13. Förvaltning Projektstöd omfattar det projektledningsarbete Storholmen utför åt föreningen i samband med dränering och sanering.
14. Övriga förvaltningskostnader omfattar hemsida, medlemskap i Bostadsrätterna, medlemmar egna utlägg vid städdag odyl samt detta år även byta av 1 st garageport.
15. Bankkostnader inkluderar ansökan pantbrev för nya lån a 168 945 kr.
16. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandetid. Följande avskrivningstakt (uttryckt i procent) tillämpas:

	Avskrivning kr	%	Ing värde	
Fastighet	17 878	0,50%	3 575 679	
Summering Standardförbättring	36 911	4,03%	915 384	
Ombyggnad elförsörjning 2002	38 000	4,00%	950 000	25 år, tom 2027
Balkonger 2005	10 000	2,50%	400 000	40 år, tom 2044
Bergvärme Garage 2007	8 000	4,00%	200 000	25 år, tom 2031
Fibernät 2011	25 000	6,67%	375 000	15 år, tom 2025
Dränering (2013-)	14 600	3,30%	442 425	30 år, tom 2043
Dränering A-länga	121 772	2,00%	6 088 578	50 år, tom 2066
Dränering B-länga	5 504	2,00%	275 196	50 år, tom 2066
Dränering C-länga	0	2,00%	134 708	50 år, tom 2068 (from 2018)
Relining	1 215	2,00%	60 750	
	<u>278 880</u>	<u>2,08%</u>	<u>13 417 720</u>	

17. Stadseenlig avsättning till dispositionsfonden med 161 300 kr (1 % av taxerat byggnadsvärde).

18. Betald preliminär fastighetsskatt 218 246 kr

19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter'

Förutbetald Kabel-tv avgift	15 272,00
Förutbetald försäkringspremie	22 735,00
Förutbetald tomträttsavgäld	<u>51 275,00</u>
	88 282,00

20. Inteckningslån per 161231 (både lång- och kortfristiga delar i balansräkningen)

Kreditinstitut	SKULD	RÄNTA	Villkorsändring
Swedbank	142 858,00	0,85%	180328
Swedbank	1 167 073,00	0,79%	180228
Swedbank	1 000 000,00	2,79%	190225
Swedbank	2 000 000,00	0,88%	180128
Swedbank	3 000 000,00	0,88%	180128
Swedbank	<u>6 000 000,00</u>	<u>0,91%</u>	180328
	13 309 931,00	1,18%	

21. Upplupna kostnader och förinbetalda intäkter

Förinbetalda månadsavgifter	112 381,00
Räntekostnader	10 596,00
El nov-dec 2013	7 161,00

Vatten	12 227,00
Styrelsearvode	<u>55 844,00</u>
	198 209,00

Vällingby den 03-05-2018



Niels Stjärne



Fredrik Helderyd



Johan Rodin



Jonas Sköld



Gustav Borg



Petter Gabriellsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 03-05-2018



Nikola Cederlund