

BRF
VATTENTORNET

ÅRSREDOVISNING

2014

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Brf Vattentornet i Vällingby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 2004-11-17 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Kassaboken 1 och Avslutet 1. Taxeringsvärdet uppgår till 43 506 000 kr varav 16 634 000 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 2014-12-31 hade föreningen 55 medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Hustyp	Andelstal	Månadsavgift, kr
A	3,8586	4 403
B	3,0172	3 445
C	3,2466	3 707

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 april 2014 haft följande medlemmar:

- Måns Engelbrectsson, sekreterare
- Erik Borgén, kassör
- Rikard Englund, ordförande
- Patrik Olofsson, vicevärd
- Niels Stjärne, ledamot
- Petter Gabrielsson, ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden. Tre informationsblad om verksamheten och föreningsärenden har distribuerats till medlemmarna.

Revisorer

Nikola Cederlund. Lars Wernersson, suppleant.

Valberedning

Jan Markgren. Gerth Karlsson, suppleant.

Förvaltning

Teknisk och kameral förvaltning har utförts av styrelsen.

Nyckeltal

	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsyta	377 kr	343 kr	343 kr
Lån/kvm bostadsyta	715 kr	741 kr	768 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande tre lägenheter fått nya ägare: B10, C10 och C11. Vi hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till föreningen!

Föreningen har inlett ett projekt i syfte att bereda och upphandla dränering av A-husens länga.

Föreningen har erbjudit möjligheten att sätta in extra ventilation i souterräng-plan på B- och C-husen.

Föreningen har gjutit igen 4 vedinkast på C-husen för att eliminera risk för fuktinträning.

Föreningen har sagt upp det kollektiva brf-tillägget till försäkringen, detta tecknas nu individuellt av medlemmarna.

Övrigt

Gemensam gårdsstädning med efterföljande korvgrillning genomfördes 26:e april och 25:e oktober.

Resultat

Föreningen redovisar en vinst på 300 381,44 kr för verksamhetsåret 2014.

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat	300 381,44
balanserade resultat	<u>-226 112,21</u>
summa:	74 269,23

balanseras i ny räkning: 74 269,23

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

Resultaträkning 1 jan – 31 dec

	Not	2014	2013
Intäkter			
Årsavgifter	1	1 338 774,00	1 245 408,00
Hyror garage & p-platser		126 060,00	111 900,00
Extraordinära Intäkter		<u>0,00</u>	<u>2 602,00</u>
Summa intäkter		1 464 834,00	1 359 910,00
Kostnader			
Löpande underhåll	2	-25 494,02	-39 113,70
Kabel-TV avgifter	3	-88 210,33	-88 369,00
Park & plantering		-16 091,00	-10 424,00
El	4	-22 538,00	-33 777,00
Vatten & avlopp		-63 543,52	-67 591,58
Renhållning & sotning		0,00	0,00
Långfristiga reparationer	5	- 20 500,00	-349 264,00
Tomträttsavgäld	6	-205 100,00	-205 100,00
Försäkringspremier		-50 957,67	-55 498,33
Styrelsearvode	7	-36 283,40	-35 731,00
Föreningsstämma		-6 591,00	-5 712,00
Övriga förvaltningskostnader	8	<u>-12 815,15</u>	<u>-109 359,20</u>
Summa övriga kostnader		-548 124,09	-999 939,81
Rörelseresultat		916 709,91	359 970,19
Avskrivningar	9	-154 881,00	-153 991,00
Ränteintäkter		1 048,86	5 966,90
Räntekostnader		-78 238,33	-95 180,00
Resultat efterfinansiella poster		684 639,44	116 766,09
Avsättning dispositionsfond	10	-166 340,00	-166 340,00
Uttag ur dispositionsfond		0,00	230 000,00
Resultat före skatt		518 299,44	180 426,09
Skatt	11	-217 918,00	-210 768,00
Årets resultat		-300 381,44	-30 341,91

Brf Vattentomet
702002-4993

Balansräkning Per 31 dec

	Not	2014	2013
Tillgångar			
Fastighet		1 141 800,00	1 159 678,00
Standardförbättring fastighet		317 686,00	323 506,00
Ombyggnad elförsörjning 2002		494 000,00	532 000,00
Balkongrenovering 2005		300 000,00	310 000,00
Bergvärme garage 2007		136 000,00	144 000,00
Fibernät 2011		275 000,00	300 000,00
Dränering 2013-		<u>413 225,00</u>	<u>427 825,00</u>
Summa anläggningstillgångar		3 077 711,00	3 197 009,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82 102,67	84 718,67
Placeringskonto		577 177,03	409 788,18
Kassa		<u>465 314,05</u>	<u>137 635,62</u>
Summa omsättningstillgångar		1 124 593,75	632 142,46
Summa tillgångar		4 202 304,75	3 829 151,46
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		576 100,00	409 760,00
Balanserade resultat		-226 112,21	-195 770,30
Årets resultat		<u>300 381,44</u>	<u>-30 341,91</u>
Summa eget kapital		1 488 379,23	1 021 657,79
Inteckningslån (långfristig del)	13	<u>2 500 435,00</u>	<u>2 595 687,00</u>
Långfristiga skulder		2 500 435,00	2 595 687,00
Kortfristig del av inteckningslån	13	95 252,00	95 252,00
Upplupna kostnader och förinbetalda intäkter	14	<u>118 238,52</u>	<u>116 554,67</u>
Summa kortfristiga skulder		213 490,52	211 806,67
Summa Eget kapital & Skulder		4 202 304,75	3 829 151,46

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till
kreditinstitut

Avslutet 1	1 000 000	1 000 000
Kassaboken 1	2 210 000	2 210 000

Noter

1. Avgifterna till föreningen förändrades per 2014-04-01 (efter att ha varit oförändrade sedan 2006). Månadsavgifterna uppgår till 4 403 kr för A-husen, 3 445 kr för B-husen och 3 707 kr för C-husen. Garagehyra 400 kr, P-plats med motorvärmarruttag 150 kr och P-plats utan motorvärmarruttag 100 kr per månad.
2. I posten Löpande underhåll ingår bl.a. kostnader för service av bergvärmepump, spolning av dagvattenbrunn på garageplan, reparation av fiber samt diverse underhålls- och förbrukningsmaterial.
3. Avtalet med Telia innefattar förutom kabel-TV även bredband och IP-telefoni (fasta kostnader).
4. Elkostnaden avser garage 19 128 kr och p-platser (motorvärmare) 3 410 kr.
5. I posten Långfristiga reparationer ingår kostnader för nya betonglock över de gamla ved-inkasten på Järvsögränd 3,5,15 och 17. (I denna post ingår också kostnader i samband med en mindre brand i ett av föreningens elskåp. Alla de kostnaderna täcktes dock av fastighetsförsäkringen.)
6. Nuvarande tomträttsavtal löper t.o.m. 2018.
7. Styrelsearvode enligt beslut på föreningsstämma: 20 000 till kassör för kameral förvaltning och 10 000 kr för styrelsen att fritt disponera. På detta tillkommer sociala avgifter.
8. Övriga förvaltningskostnader utgörs av bl.a. av medlemsavgift till Bostadsrätterna (f.d. SBC), banktjänster (internetbank, bankgiroanslutning, bokföringsprogram), Web-hotell för föreningens hemsida och förtäring vid föreningens städdagar.
9. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandetid. Följande avskrivningstakt uttryckt i procent tillämpas:

	Avskrivning	Ing. värde
Fastighet	0,5 %	3 575 679
Standardförbättring fastighet 1994	5,0 %	350 000
Standardförbättring fastighet 1996	5,0 %	150 000
Standardförbättring fastighet 2002	5,0 %	285 000
Standardförbättring fastighet 2013	2,5 %	50 519
Standardförbättring fastighet 2014	2,5 %	35 583
Ombyggnad elsystem 2002	4,0 %	950 000
Balkongreovering 2005	2,5 %	400 000
Bergvärme garage 2007	4,0 %	200 000
Fibernät 2011	6,7 %	375 000
Dränering (2013-)	3,3 %	442 425

I posten "Standardförbättring fastighet 2014" ingår stambyten i lägenhet A6, A7 och C1.

10. Stadgeenlig avsättning till dispositionsfonden med 166 340 kr (1 % av taxerat byggnadsvärde).
11. Betald preliminär fastighetsskatt 217 918 kr.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald Kabel-tv avgift	14 720,67
Förutbetald försäkringspremie	16 107,00
Förutbetald tomträttsavgäld	<u>51 275,00</u>
	82 102,67

13. Inteckningslån per 141231 (både lång- och kortfristiga delar i balansräkningen)

Kreditinstitut	Skuld	Ränta %	Villkorsändring
Swedbank	428 614	1,68	2015-03-28
Swedbank	1 167 073	2,90	2017-08-25
Swedbank	<u>1 000 000</u>	<u>2,79</u>	2019-02-25
	2 595 687	2,66	

Upplupna kostnader och förinbetalda intäkter

Förinbetalda månadsavgifter	98 602,00
Räntekostnader	10 631,00
El nov-dec 2013	6 253,00
Vatten	<u>2 752,52</u>
	118 238,52

Vällingby den 24 mars 2015

Niels Stjärne

Erik Borgén

Rikard Englund

Patrik Olofsson

Måns Engelbrektsson

Petter Gabrielsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 24 mars 2015

Nikola Cederlund

