

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vattuormen 35-40

716418-6533

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Vattuormen 35-40 (org. nr 716418-6533)

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Vattuormen 35, 36, 37, 38, 39 och 40. Föreningen äger sin mark. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelse

Från årsstämman den 20 maj 2019 har styrelsen haft följande sammansättning

Caroline Andersson	Ordförande
Caroline Klasson	Vice ordförande
Gunnar Andersson	Kassör (tom sept 2019)
Kaj Reinius	Ledamot
Marie-Louise Hedlund	Ledamot
Christer Benning	Sekreterare
Maria Rudling	Ledamot/kassör from sept 2019
Lars Jakobsson	Suppleant
Peter Forssander	Suppleant
Andreas Magnusson	Suppleant

Av personliga skäl beslöt Gunnar att lämna styrelsen i september 2019.

Revisorer

Revisor har varit auktoriserade revisorn Tomas Haglund från THR Revision med Magnus Robrandt som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019 på 85 Kvadrat, John Ericssonsgatan 15. 37 röstberättigade medlemmar närvarade.

Valberedning

Till valberedning omvaldes vid stämman Hans von Euler (GLG3), Peter Telmander (GLG3) och Henric Strömberg (GLG5).

Styrelsens arbete och målsättning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen hade 105 medlemslägenheter vid årsskiftet 2018/2019. Av dessa har 11 överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets slut 162 (föregående år 165).

Föreningen upplåter 6 lägenheter med hyresrätt utgörande en total yta av 340 m². Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 490 m². Hela ytan utgörs av lägenhetsyta jämte biutrymmen.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit nio protokollförda sammanträden.

I december 2019 hölls en föreningsglögg där cirka 35 medlemmar medverkade.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna, där avtal förlängts tom 2021. Den tekniska förvaltningen har skötts av BOAX Service AB, där avtal sagts upp och nytt avtal upphandlats med HSB tom 2021.

Verksamheten

Under året har efter upphandling en omfattande fönsterrenovering inkl. målning genomförts (samtliga lägenheter förutom vindslägenheterna) av Bruske Deler. Kostnaden blev totalt 3,3 MSEK, vilket översteg budgeterad kostnad, framförallt utifrån mer omfattande rötskador och utifrån styrelsebeslut att samtidigt också inkludera samtliga balkongdörrar.

I GLG5 skedde under året ett läckage i en dagvattenledning i källaren som har reparerats.

Styrelsen har också arbetat fram slutligt förslag avseende upprustning av framsidor samt begärt in offerter för genomförande under våren 2020. Planering pågår också avseende upprustning av gårdarna i GLG6 och 8.

En återkommande fråga till styrelsen varje år är tillstånd till olika ombyggnader inne i lägenheterna. Framförallt flytt av kök berörs, där ingrepp föreslås i bärande väggar och med påverkan på ventilationen. Här har styrelsen som komplement till de framtagna reglerna inrättat en rutin för för- och efterbesiktning av arbetena (bekostas av lägenhetsinnehavaren).

Föreningens energideklaration kommer uppdateras 2020 efter genomförd upphandling.

Ekonomi

Föreningen är skuldfri och har en förhållandevis god reserv i ekonomiska tillgångar om cirka 1.5 MSEK. Givet att föreningens ambition är att kostnaderna för driften ska motsvara föreningens intäkter i form av avgifter och hyror har en avgiftshöjning om 5% from Q2 2020 beslutats av styrelsen. Styrelsen har också tagit kontakt med samtliga hyresgäster för sondera intresset för upplåtelse av lägenhet. Under året har också ett antal kostnadseffektiviserande åtgärder genomförts.

Styrelsen fattade under året beslut om att avveckla den aktieportfölj som upprättades 2015. Investeringen medförde sammantaget cirka 500 TKR i ökat kapital för föreningen.

Styrelsen har under året arbetat ytterligare för att stärka den interna kontrollen i form av åtkomst för alla ledamöter i Fastighetsägarnas portal, förbättrade attestrutiner, översyn av bankkonton m.m.

Enligt stadgarna görs avsättning till underhållsfond. Detta belopp var 300 000 kr år 2019.

Fastigheten var under året fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 469	2 489	2 523	2 497
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 791	-1 036	-1 263	-1 622
Soliditet (%)	98,7	98,6	98,7	98,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Överkursfond/ Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 227 437	44 219 090	300 000	223 500	-21 974	-1 036 116
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000		-300 000	
Balanseras i ny räkning					-1 036 116	1 036 116
Ianspråktagande del av upplåtelseavgiften		-3 000 000				
Årets resultat						-4 791 109
Belopp vid årets utgång	17 227 437	41 219 090	600 000	223 500	-1 358 090	-4 791 109

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av årets resultat:	
Balanserat resultat	1 641 910
Årets resultat	-4 791 109
Totalt	-3 149 199
Avsättning till yttre fond	300 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 449 199
Summa	-3 149 199

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 468 895	2 489 304
Övriga rörelseintäkter		35 310	8 558
Summa rörelseintäkter		2 504 205	2 497 862
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-6 488 228	-2 894 149
Övriga externa kostnader	4	-38 695	-49 393
Personalkostnader och arvoden	5	-135 939	-78 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 701	-652 465
Summa rörelsekostnader		-7 301 563	-3 674 581
Rörelseresultat		-4 797 358	-1 176 719
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		74 788	134 928
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-75 786	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 649	6 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403	-382
Summa finansiella poster		6 248	140 603
Resultat efter finansiella poster		-4 791 110	-1 036 116
Resultat före skatt		-4 791 110	-1 036 116
Årets resultat		-4 791 109	-1 036 116

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 935 548	55 461 268
Inventarier, maskiner och installationer	7	264 433	377 414
Pågående nyanläggningar		-	13 675
Summa materiella anläggningstillgångar		55 199 981	55 852 357
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		55 204 981	55 857 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	744
Övriga fordringar		68 437	5 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 804	88 005
Summa kortfristiga fordringar		168 241	94 282
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	2 073 867
Summa kortfristiga placeringar		-	2 073 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 485 148	3 733 393
Summa kassa och bank		1 485 148	3 733 393
Summa omsättningstillgångar		1 653 389	5 901 542
SUMMA TILLGÅNGAR		56 858 370	61 758 899

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 670 027	61 670 027
Fond för yttre underhåll		600 000	300 000
Summa bundet eget kapital		59 270 027	61 970 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 641 910	-21 974
Årets resultat		-4 791 109	-1 036 116
Summa fritt eget kapital		-3 149 199	-1 058 090
Summa eget kapital		56 120 828	60 911 937
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		268 100	476 310
Övriga skulder		540	35 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468 902	335 342
Summa kortfristiga skulder		737 542	846 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 858 370	61 758 899

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	51 152 806	0,78%	0,78%
Ombyggnad tak	1 070 187	2,50%	2,50%
Ombyggnad hissar	566 595	Helt avskriven	Helt avskriven
Ombyggnad balkonger/altaner	662 713	2%	2%
Ombyggnad värmeanläggning	192 047	5%	5%
Ombyggnad värmeanläggning	275 962	5%	5%
Ombyggnad undercentraler	481 250	10%	10%
Byggnadsinventarier	151 915	10%	10%
	54 553 475		
Maskiner, inventarier och installationer			
Tvättstugeutrustning	970 863	10%	10%
UC	306 250	10%	10%
Gasservice	60 000	5%	5%
Kabel-tv	399 547	10%	10%
	1 736 660		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 909 593	1 899 803
Hyror	504 641	546 011
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 535	8 640
Avgift för andrahandsuthyrning	33 126	34 850
	2 468 895	2 489 304

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	75 942	79 057
Städning	159 156	177 849
Tillsyn, besiktning, kontroller	56 619	110 109
Trädgårdsskötsel	14 703	89 645
Snöröjning	28 443	32 404
Sotning	-	8 934
Reparationer	261 570	320 433
El	125 403	123 623
Uppvärmning	1 038 685	1 043 439
Vatten	177 039	173 418
Sophämtning	104 308	121 060
Försäkringspremie	72 757	70 518
Fastighetsavgift bostäder	152 847	148 407
Övriga fastighetskostnader	48 504	23 202
Kabel-tv/Bredband/IT	32 834	32 462
Förvaltningsarvode ekonomi	143 692	140 067
Panter och överlåtelser	26 738	8 873
Övriga externa tjänster	53 892	51 122
	2 573 132	2 754 622
Underhåll		
Bostäder	41 938	-
Gemensamma utrymmen	39 875	-
Ventilation	98 031	-
Hissar	84 470	-
Lås	31 122	-
Byggnad	261 829	-
Tak	4 031	49 706
Fönster	3 353 800	89 821
	6 488 228	2 894 149
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 488 228	2 894 149

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	6 195	6 105
Konsultarvode	-	14 288
Revisionarvode	32 500	29 000
Summa	38 695	49 393

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	100 000	60 000
Lön	-	3 000
Sociala kostnader	35 939	14 674
Övriga personalkostnader	-	900
	135 939	78 574

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	51 152 806	51 152 806
-Ombyggnad	3 248 754	3 248 754
-Mark	8 394 174	8 394 174
-Byggnadsinventarier	151 915	151 915
	62 947 649	62 947 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 486 381	-6 960 661
-Årets avskrivning enligt plan	-525 720	-525 720
	-8 012 101	-7 486 381
Redovisat värde vid årets slut	54 935 548	55 461 268
Taxeringsvärde		
Byggnader	75 600 000	61 400 000
Mark	155 800 000	105 000 000
	231 400 000	166 400 000
Bostäder	231 400 000	166 400 000
Lokaler	-	-
	231 400 000	166 400 000

Från föregående års taxeringsvärde 2016 har det nya taxeringsvärdet för 2019 ökat med 50 800 000 för föreningens mark och 14 200 000 för föreningens fastighet enligt beslut från Skatteverket.

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 736 660	1 694 612
-Nyanskaffningar	-	42 048
	<u>1 736 660</u>	<u>1 736 660</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 359 246	-1 232 501
-Årets avskrivning enligt plan	-112 981	-126 745
	<u>-1 472 227</u>	<u>-1 359 246</u>
Redovisat värde vid årets slut	264 433	377 414

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Resursbank	47 950	546 340
Marginalen bank	759 085	1 653 045
Handelsbanken	531 923	1 043 900
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	146 190	490 108
Summa	1 485 148	3 733 393

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 102 000	34 102 000
Summa ställda säkerheter	34 102 000	34 102 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den Apr 15, 2020



Caroline Andersson (Apr 15, 2020)

Caroline Andersson
Ordförande



Marie-Louise Hedlund (Apr 16, 2020)

Marie-Louise Hedlund



Christer Benning (Apr 16, 2020)

Christer Benning



Kaj Reinius (Apr 16, 2020)

Kaj Reinius



Caroline Klasson



Maria Rudling (Apr 20, 2020)

Maria Rudling

Min revisionsberättelse har lämnats den Apr 23, 2020



Tomas Haglund (Apr 23, 2020)

Tomas Haglund
Auktoriserad revisor