

Årsredovisning för BRF Vattenspegeln

769605-2724

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Vattenspegeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1930 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar, samt inredd källare och vind.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser och en lokal.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetskötsel - Åkerlunds Fastighets AB
- Hissar - Stockholms hisservice AB
- Snöskottning-LW Plåt

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jessica Skogman	Ledamot	Ordförande
Einar Tysén tom 160126	Ledamot	Sekreterare
Karin Ahlzén from 160126	Ledamot	Sekreterare
Moa Wällberg	Ledamot	Kassör
Isabella Argiriou	Ledamot	
Ingemar Gustafsson	Ledamot	
Mandus Lundmark	Suppleant	
Nina Waltré tom 151109	Suppleant	
Carl Hagerström from 151109	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2015 avhållit 12 protokollförda sammanträden och under 2016 hittills 3.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Miriam Stahlin och Yosa Koivunen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 Maj 2015

Extrastämma hölls 19 april 2015 och 9 November 2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen sålde i slutet av 2010 råvind och källarlokal till byggfirman Medvind för inredning till bostadsrätter och byggnationen startade under sommaren 2012. Föreningen har haft problem med Medvind gällande två av lägenheterna i källaren.

I en av lägenheterna finns sedan tidigare en vatteninträngning där flertalet åtgärder har genomförts och troligtvis har man nu hittat ett fungerande diffusionsskydd. Byggnadsingenjör Sten Larsson från Orgona Byggekonsult AB har varit föreningen behjälplig med detta.

Den andra lägenheten nås genom ett servitut i grannfastigheten Borren 33. I servitutet har Medvind, enligt styrelsen, olovligt byggt ett sovloft och ett kök. Därav har vi inte kunnat tillåta en försäljning av lägenheten utan krav på att ytan i servitutet återställs. Medvind har på grund av detta stämt föreningen. Fastighetsjuristen Johanna Vehvselius från advokatfirman Fylgia företräder föreningen i ärendet som kommer upp till muntlig förhandling i Tingsrätten 3:e maj 2016. Styrelsen har sökt en förlikning emd Medvind och erjudit en summa för att återköpa ytan i berörd lägenhet.

Under året har vi byggt cykelställ bredvid A-porten, samt sanerat marken under sophusen och nya cykelstället från råttgångar, då marken var relativt underminerad. Under höstens städdag gjordes en uppfräschning av parkeringen då bla parkeringsrutorna målades om. Lås på sopkärl och tidningsåtervinning har installerats, samt en automatiskt dörröppnare till B-porten och ett galler för källar föntret som vetter mot cykelparkeringen.

Area-mätning av samtliga lägenheter utom den som utgör grund för tvisten har genomförts som ett första steg i processen mot en omräkning av andelstalen.

Föreningen har genomfört en OVK-besiktning per den 2015-11-09 med godkänt resultat, dock har några medlemmar fått enskilda anmärkningar som skall åtgärdas, 9 st lägenheter uteblev från besiktningen.

Vi har också genomfört garantibesiktning för alla de lägenheter som medvind byggt, utom den som utgör grund för tvisten.

Föreningens hemsida förbättras och uppdateras under året.

Den 7 december 2015 blåste en glasdörr ner från en medlems takterass och orsakade skada på 2 st bilar. Styrelsen har uppmanat medlemmen att ta ner resterande del av glaskonstruktionen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Radonmätning genomfördes under december 2015- januari 2016. Samtliga lägenheter ligger under 200 bq/m³ i årsvärde vilket utgör riktvärdet. Högsta värdet hade en av källarlägenheterna på 100 bq/m³, vilket är långt under riktvärdet.

Efterbesiktning av fasad-och fönsterrenovering samt balkonger utförs under mars månad.

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån på 28 miljoner och en kassa på 1 046 346 kr per 151231.

Vi har valt att inte amortera av på lånen då vi vill kunna använda kassan som buffert för eventuella kostnader gällande källarlägenheterna framförallt den pågående rättsliga tvisten med Medvind.

Årets resultat

Årets resultat visar på ett underskott om 793 032 kr. Avskrivningarna uppgår till 712 809.

Exkluderat avskrivningar, som inte påverkar likviditeten, uppgår årets resultat till -80 223 kr.

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultaträkningen.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes med 10% i januari 2014 för att klara av ökade räntekostnader i och med ett nytt lån som togs upp för fasad-och fönsterrenovering. Den nya avgiftsnivån förväntas bestå de närmaste åren förutsatt att inte räntekostnaderna stiger kraftigt.

Lån

Föreningen har åtta lån hos Swedbank Hypotek AB per 151231. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. Under 2016 kommer fem lån läggas över på Nordea till rörlig ränta.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1243 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Väsentliga förändringar i ekonomin efter räkenskapsårets slut

I mars 2016 kommer fem lån att ha lagts om till rörlig ränta på Nordea. Föreningen beräknas tjäna ca 150 tkr/år på detta byte. Offerter togs in från flertalet banker.

From den 1 april 2016 har föreningen höjt parkeringshyran från 1200 kr/mån till 1800 kr/mån. Hyran har ej höjts på 6 år och genomförd höjning är en marknadsanpassning.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettomsättning (tkr)	2 569	2 666	3 087	2 849	2 220
Resultat efter fin.poster (tkr)	-793	-1 368	-66	28	-1 874
Årsavgifter per kvm	739	739	668	830	842
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	11	11	11	11	17
Soliditet (%)	70	71	70	73	64

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 238 930
årets förlust	-793 032
	-6 031 962
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	87 914
i ny räkning överföres	-6 119 876
	-6 031 962

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	2 543 619	2 510 792
Övriga intäkter	2	25 558	154 956
Summa nettoomsättning		2 569 177	2 665 748
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 173 503	-1 752 938
Driftskostnader	4	-356 646	-304 853
Övriga förvaltnings-och externa kostnader	5	-415 355	-387 217
Personalkostnader	6	-88 193	-115 906
Avskrivningar	7	-712 809	-732 456
Summa rörelsekostnader		-2 746 506	-3 293 370
Rörelseresultat		-177 329	-627 622
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	8
Räntekostnader		-615 704	-740 241
Summa finansiella kostnader		-615 703	-740 233
Resultat efter finansiella poster		-793 032	-1 367 855
Resultat före skatt		-793 032	-1 367 855
Årets resultat		-793 032	-1 367 855

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	95 231 685	95 944 494
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 432	5 266
Skattefordringar		16 570	6 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 764	75 504
		91 766	87 036
<i>Kassa och bank</i>		1 046 346	1 177 731
Summa omsättningstillgångar		1 138 112	1 264 767
SUMMA TILLGÅNGAR		96 369 797	97 209 261

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 061 407	67 061 407
Upplåtelseavgift		6 293 297	6 293 297
Fond för yttre underhåll		484 012	406 728
		73 838 716	73 761 432
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-5 238 930	-3 793 791
Årets resultat		-793 032	-1 367 855
		-6 031 962	-5 161 646
Summa eget kapital		67 806 754	68 599 786
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 000 000	28 000 000
Övriga skulder		2 000	2 000
Summa långfristiga skulder		28 002 000	28 002 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 394	102 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		453 649	505 234
Summa kortfristiga skulder		561 043	607 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 369 797	97 209 261
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 510 000	33 510 000
		33 510 000	33 510 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Byggnader	1,00
Ombyggnad lokal	20,00
Fasad och Fönster	5,00
Balkong	2,00

(Ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som ombyggnad under not 8)

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	1 922 957	1 922 957
Hyror bostäder	391 782	385 471
Hyror lokaler	85 364	85 364
Hyror p-platser	129 600	117 000
Balkongavgift	13 916	0
	2 543 619	2 510 792

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgift-och pant.avg	19 558	17 992
Övriga ersättningar	6 000	136 964
	25 558	154 956

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation & Underhåll	-592 219	-1 144 101
Reparation av markytor	-2 185	-32 917
El	-65 763	-64 026
Värme	-423 969	-430 273
Vatten	-47 925	-46 732
Sophämtning	-24 761	-24 438
Källsortering	-16 681	-10 451
	-1 173 503	-1 752 938

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-42 617	-42 619
Obl besiktningkost OVK,hiss	-38 168	-2 875
Hisservice	-57 953	-37 410
Entrémattor	0	-1 193
Övriga fastighetskostnader	-11 418	-16 290
Sotning	0	-3 063
Försäkring	-70 166	-54 761
Hyressättningsavgift, HGF	-834	-834
Kabel-tv	-14 224	-14 240
F-skötsel	-41 839	-41 837
Fastighetsskatt	-79 427	-89 731
	-356 646	-304 853

Not 5 Övriga förvaltnings-och externa kostnader

	2015	2014
Inkasso & KFM-avg	0	-60
Revisionsarvode	-20 000	-20 000
Förändr res revision föreg år	0	-4 781
Rådgivning	-18 875	-16 000
Fastighetsförvaltning	-80 472	-80 472
Möteskostnader	-9 539	-4 562
Konsultarvoden	-273 494	-250 533
Bankkostnader	-5 190	-5 859
Föreningsavg	-4 950	-4 950
Kreditupplysningar	-2 625	0
Porto	-210	0
	-415 355	-387 217

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	-87 723	-115 906
Förändr res styrelsearvode föreg år	-470	0
	-88 193	-115 906

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-189 392	-209 039
	-712 809	-732 456

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början-byggnad	52 341 694	52 341 694
Vid årets början-mark	43 262 111	43 262 111
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 602 245	-2 078 828
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivningar enligt plan	-3 125 662	-2 602 245
Planenligt restvärde vid årets slut	92 478 143	93 001 560
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 423 000	22 947 000
Mark	32 186 000	28 576 000
	58 609 000	51 523 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	58 000 000	49 000 000
Lokaler	609 000	2 523 000
	58 609 000	51 523 000
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början-ombyggnad	3 743 423	807 097
Nyanskaffningar	0	2 936 326
Utgående anskaffningsvärde	3 743 423	3 743 423
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-800 489	-591 451
Årets avskrivningar enligt plan	-189 392	-209 038

Utgående avskrivning enligt plan	-989 881	-800 489
Planenligt restvärde vid årest slut	2 753 542	2 942 934
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnader och mark	92 478 143	93 001 560
Ombyggnad	2 753 542	2 942 934
	95 231 685	95 944 494

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 061 407	6 293 297	406 728	-3 793 791	-1 367 855
Disp av föreg. års resultat				-1 367 855	1 367 855
Förändring under året	0	0	77 284	-77 284	-793 032
	67 061 407	6 293 297	484 012	-5 238 930	-793 032

Not 10 Skulder till kreditinstitut

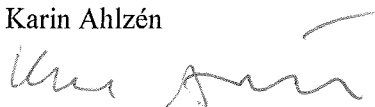
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,890	2017-02-27	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,980	2017-02-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,784	rörlig, 3 mån	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,886	rörlig, 3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,730	2016-02-26	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,784	rörlig, 3 mån	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,883	rörlig, 3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	3,050	2018-09-27	5 000 000	5 000 000
			28 000 000	28 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Stockholm den ~~2015~~ 25 mars 2016

Jessica Skogman



Karin Ahlén



Moa Wällberg



Isabella Argiriou



Ingemar Gustafsson



Min revisionsberättelse har lämnats 7 april 2016



Staffan Zander
Auktoriserad revisor