

Årsredovisning
för
Brf Vattentornet 5
716419-2127

Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-12-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vattentornet 5 bebyggdes 1938 och har sitt säte i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 64 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 16 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 24 kvm

8 st 26 kvm

1 st 34 kvm

7 st 35 kvm

2 st 36 kvm

7 st 37 kvm

7 st 38 kvm

1 st 58 kvm

8 st 59 kvm

7 st 60 kvm

8 st 69 kvm

Total bostadsyta: 2 778 kvm Total lokalyta: 123 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.



Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-04-22 bestått av:

Ordinarie	Johan Liedström Anna Karin Kask Ann Britt van Aarem Martin Stjernström Ann-Sofie Persson Stenborg	
Suppleanter	Carl Tomaszewski Sebastian Pettersson	
Revisorer		
Ordinarie	Ola Trané Peter Daneryd	BoRevision
Suppleant	Mikael Larsson	
Valberedning	Britt-Inger Andersson Sara Teljer Marcus Johansson Hallgerd Dyrssen	

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 211 754 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 6 522 612 kronor.

2020 präglades naturligtvis av Covid 19-pandemid. För föreningen innebar det bland annat att årsstämman fick hållas utomhus. Detta arrangemang visade sig fungera utmärkt. Uppslutningen var inte nämnvärt sämre än vanligt. För 2021 är även årsstämman planerad att hållas utomhus. Under verksamhetsåret 2020 har sociala aktiviteter såsom träffar där medlemmarna träffas för att sätta upp julgran och dricka glögg, gemensamma städdagar och liknande ställts in eller att aktiviteterna hållits till ett minimum.

Under året har stora renoveringar gjorts. Dessa har finansierats genom lån. Räntat har varit låg och föreningen har fått goda villkor vilket gjorts tidpunkten lämplig att genomföra dessa renoveringar. Alla arbetena är gjord under professionell projektledning och av etablerade företag med garanti på arbetet. Huvudsakligen är det två delar som gjorts:

Den ena delen är att en tidigare hyreslokal renoverats för att möjliggöra för uthyrning av lokalen såsom kontorslokal. I samband med detta har nya fönster och entrédörr satts in. Nytt golv har gjutits med golvvärme. Installation av ett fläktsystem har gjorts. Modern belysning finns i alla utrymmen. Ett litet kök med matplats har byggts. Ny toalett som uppfyller krav på




handikappanpassning är gjord. Lokalen har tillgänglighetsanpassad. Ventilations-besiktning är gjord. Väggar och golv är av modernt snitt. Ny el och nätverkskablar är dragna i lokalen. Kort sagt en topprenovering som vi räknar med kan hålla i många år framöver. Denna nyrenoverade hyreslokal är uthyrd från och med den 1 januari 2021.

Den andra delen är allmänna renoveringar av husets bottenplan. I denna del utgörs den största renoveringen av utbyte av samtliga avloppsstammar i bottenplattan. Alla de horisontella stammarna som var ingjutna har bytts ut. Stammarna var från 1938 och den förväntade livslängden på denna typ av gjutjärns-rör är femtio år. Dessa stammar borde således ha bytts ut 1988 vilket alltså då inte gjordes. (De vertikala avloppstammarna är sedan tidigare utbytta.) I samband med detta arbete pumpades tonvis med avloppsvatten ut. Efter att detta var klart har det visat sig att de tidigare problemen med vatten i hisschaktet upphört. En pump har dock för säkerhetsskull installerats i hisschaktet om vatten skulle läcka in där framöver. Rent allmänt har spackling och målningsarbetet gjorts på flera ställen där det behövts. En totalrenovering av utrymmet för hushållssopor med plåtning och avlägsnandet av fettavskiljare har gjorts. Utrymmet för grovsopor har renoverats. En ny toalett har byggts samt ett nytt duschrum. Tvättstugan har renoverats. Bottenplan är nu i gott skick.

De mycket stora arbeten som gjorts under 2020 har varit helt nödvändiga. Dessa har syftat till att hålla fastigheten i sådant gott skick att fastigheten inte riskerar att ta skada och att försvara medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlemsinformation

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 95 medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 367	2 522	2 472	2 474
Resultat efter finansiella poster	-6 364	64	414	248
Soliditet (%)	4,0	36,9	36,0	33,8
Kassalikviditet (%)	196,9	89,2	118,4	87,4
Reservering yttre rep.fond netto(tkr)	195	195	195	195
Saldo yttre rep.fond (tkr)	1 957	1 762	1 567	1 371
Årsavgifter bostäder kr/kvm per balansdagen	763	741	730	719
Lån kr/kvm totalyta (2 901)	6 429	4 013	4 164	4 316

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 493 656	5 841 907	1 762 034	-8 982 685	63 991
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			195 327	-195 327	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				63 991	-63 991
Årets resultat					-6 364 193
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	1 957 361	-9 114 021	-6 364 193

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 114 021
årets förlust	-6 364 193
	-15 478 214

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	195 327
till yttre fond överföres	-1 957 361
i ny räkning överföres	-13 716 180
	-15 478 214

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 366 646	2 521 598
Övriga rörelseintäkter		30 516	23 622
Summa rörelseintäkter		2 397 162	2 545 220
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 815 167	-1 670 828
Övriga externa kostnader	5	-331 932	-201 412
Personalkostnader	6	-122 552	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 325	-340 319
Summa rörelsekostnader		-8 609 976	-2 334 781
Rörelseresultat		-6 212 814	210 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 416	-146 743
Summa finansiella poster		-151 379	-146 448
Resultat efter finansiella poster		-6 364 193	63 991
Resultat före skatt		-6 364 193	63 991
Årets resultat		-6 364 193	63 991



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 892 748	18 233 073
Summa materiella anläggningstillgångar		17 892 748	18 233 073
Summa anläggningstillgångar		17 892 748	18 233 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		99 410	1 320
Övriga fordringar	8	1 124 615	1 163 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 232	40 466
Summa kortfristiga fordringar		1 265 257	1 205 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 027 758	0
Summa kassa och bank		1 027 758	0
Summa omsättningstillgångar		2 293 015	1 205 306
SUMMA TILLGÅNGAR		20 185 763	19 438 379





Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 335 563	14 335 563
Yttre reparationsfond		1 957 361	1 762 034
Summa bundet eget kapital		16 292 924	16 097 597
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 114 021	-8 982 685
Årets resultat		-6 364 193	63 991
Summa fritt eget kapital		-15 478 214	-8 918 694
Summa eget kapital		814 710	7 178 903
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 500 000	10 907 500
Övriga skulder		75 000	0
Summa långfristiga skulder		5 575 000	10 907 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 151 719	734 219
Leverantörsskulder		61 510	103 867
Skatteskulder		11 728	11 202
Övriga skulder	12	13 356	2 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	557 740	500 208
Summa kortfristiga skulder		13 796 053	1 351 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 185 763	19 438 379



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1947.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader jämte senare tillkommande förbättringsarbete	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

9

al
omt
dsr

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	234 514	287 180
Hysesintäkter garage och p-platser	180 000	180 000
Årsavgifter bostäder	2 120 376	2 058 400
Hysesbortfall	-160 254	-26 917
Övriga ersättningar och intäkter	15 623	23 623
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 904	0
Fastighetsskatt momsregistrerade	0	22 935
Öresutjämning	-11	-1
Hysesrabatt hysesintäkter lokaler, momsregistrerad	-7 990	0
	2 397 162	2 545 220

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	211 754	81 729
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	6 522 612	235 861
	6 734 366	317 590

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	63 219	61 677
Besiktning / Serviceavtal	26 842	52 357
Yttre skötsel / Snöröjning	6 197	6 197
Fastighetsel	69 941	69 276
Uppvärmning	487 937	509 915
Vatten	-20 914	79 489
Sophämtning	124 063	112 164
Fastighetsförsäkring	75 284	76 773
Självrisk/reparation försäkringsskador	65 587	5 451
Kabel-TV / Internet	53 844	49 387
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	122 726	119 398
Ersättningar till hyresgäster	0	200 000
Energideklarationer	0	11 155
Sotning	6 075	0
	1 080 801	1 353 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	68 001	25 815
Revisionsarvode	19 839	17 971
Förvaltningsarvode	127 317	126 841
Övriga externa tjänster/kostnader	102 985	8 320
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 790	22 465
	331 932	201 412

[Handwritten signature]

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	93 000
Sociala avgifter	27 952	29 221
	122 552	122 221

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 992 676	19 992 676
Ingående anskaffningsvärde mark	4 162 251	4 162 251
Fönsterbyte	1 050 000	1 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 204 927	25 204 927
Ingående avskrivningar	-6 971 855	-6 631 536
Årets avskrivning	-340 325	-340 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 312 180	-6 971 855
Utgående redovisat värde	17 892 747	18 233 072
Taxeringsvärden byggnader	30 387 000	30 387 000
Taxeringsvärden mark	72 740 000	72 740 000
	103 127 000	103 127 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	329 106	11 937
Momsfordran	795 509	0
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 151 583
	1 124 615	1 163 520

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 018	28 181
Förutbetald kabel-tv	12 214	12 285
	41 232	40 466





Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 471	1,650	2022-08-17	5 500 000	5 500 000
Nordea 175	0,490	2021-11-25	2 000 000	2 500 000
Nordea 729	1,040	2020-05-15	0	589 219
Nordea 216	0,950	2020-05-15	0	3 052 500
Nordea 564	0,54	2021-05-18	5 151 719	0
Nordea 106	0,44	2021-08-25	6 000 000	0
			18 651 719	11 641 719
Kortfristig del av långfristig skuld			-13 151 719	-734 219

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 051 719 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 911 719	13 411 719
	16 911 719	13 411 719

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	0	2 480
Övriga skulder	13 356	0
	13 356	2 480

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	66 808	56 054
Upplupna sociala avgifter	21 000	17 612
Upplupna räntekostnader	18 337	17 399
Förskottsbetalda hyror och avgifter	260 067	275 451
Upplupna uppvärmningskostnader	62 150	67 442
Upplupna elavgifter	6 200	5 241
Upplupna renhållningsavgifter	12 277	11 057
Beräknat arvode för revision	19 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 995	18 676
Upplupna VA avgifter	10 905	13 277
	557 739	500 209

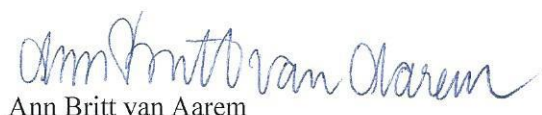
Stockholm 2021- 03 - 20



Johan Liedström



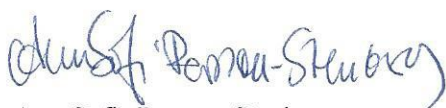
Anna Karin Kask



Ann Britt van Aarem



Martin Stjernström



Ann-Sofie Persson Stenborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2021



Ola Trané

BoRevision



Peter Daneryd

Förtroendevald revisor