

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VATTENPÄRLAN 2

Org. nr. 769624-7100

ÅR 2014/2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-07-01 - 2015-06-30.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2012-05-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-07 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Elverket 4
Adress: Hamngatan 15 A-B, 172 66 Sunbyberg

Tre olika gemensamhetsanläggningar avseende sophantering, garage och tekniska utrymmen är under bildande.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2015

Ordinarie:

Håkan Johansson	Ordförande
Jan-Erik Fransson	Ledamot
Jonas Brandt	Ledamot

Suppleanter:

Björn Lindelöf

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2015

Ordinarie:

Göran Gustafsson	Ordförande
Peter Thorwid	Vice ordförande
Ninna Aslan	Sekreterare
Thomas Lundgren	Ledamot
Isac Rosén	Ledamot

Suppleanter:

Johan Lundström
Mia Vikner

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Joakim Kedbrant	Sammanställande
Jessica Agoes	
Hilde Wahl	

Brf Vattenpärlan 2
769624-7100

Ordinarie föreningsstämma avhölls 19 mars 2015 i Folkhems lokal Hamngatan 15. I stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Styrelsemedlemmarna som tillträdde efter övertagandet från byggandestyrelsen i mars 2015 medverkade som observatörer under de styrelsemöten som avhölls från inflyttningen sept 2014.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Elverket 4

Nybyggnadsår och värdeår är 2014

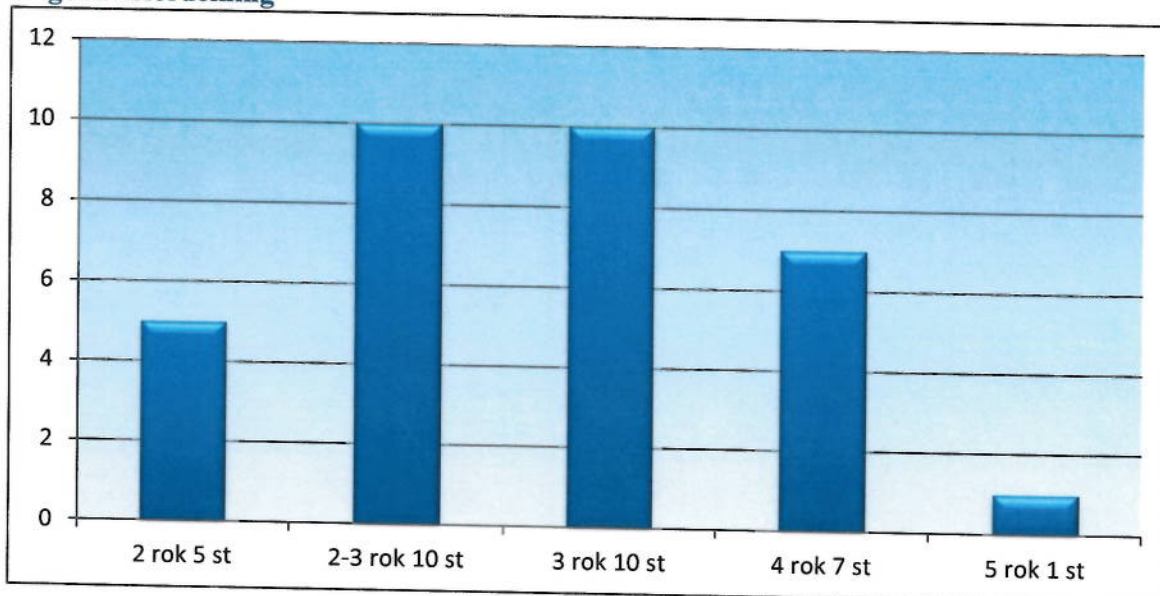
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	71 453 000	44 600 000
Varav byggnader:	24 449 000	24 200 000
Varav mark:	47 004 000	20 400 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten sanering av bostadsohyra samt styrelseansvarsförsäkring för BRf.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 33 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en lokal. Den totala boytan uppgår till 2 748 kvm och lokalytan till 130 kvm.

Föreningen har 32 platser i garaget. 4 platser användes till cykelparkering, 5 platser skall hyras ut till Wåhlins med tiden, samt återstående 23 platser hyrs ut till medlemmar. Vid räkenskapsåret slut var alla 23 platserna uthyrda till medlemmar i föreningen.

Lägenhetsfördelning



Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Folkhem Produktion	Ja	130	2017-11-30

Brf Vattenpärlan 2
769624-7100

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	NKG
Städning	PZ Städ
Hissavtal	Kone
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	Sundbybergs Stad
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Brf Vattenpärlan 2 har gemensamt abonnemang avseende värme och vatten med Brf Vattenpärlan. Norrenergi levererar fjärrvärme. Värmeåtgången är låg enligt de siffror som är tillgängliga efter enbart en säsong. Vattenfall är både nätansvarig och energileverantör av elkraft. Det finns förberett för individuell debitering av elström, men detta är ännu inte satt i bruk.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är 960 Tkr före avskrivningar och räntekostnader. Avskrivning sker med 1 % av byggkostnaderna, dvs. 1 181 Tkr och räntekostnaden är 282 Tkr räknat på de 7 mån som föreningen har varit ekonomiskt ansvarig. Räntenivån har varit 1,35 % i genomsnitt under verksamhetsåret att jämföra med den ekonomiska planens beräknade 4 %.

Lånet på 29 760 Tkr hos Nordea hade vid räkenskapsårets slut en räntesats på 1,3 %. Lånet är rörligt.

Budgeten för 2015-16 visar på ett positivt resultat. Styrelsen kommer under hösten att ta ställning till huruvida extra amortering av lån skall ske.

Brf Vattenpärlan 2
769624-7100

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

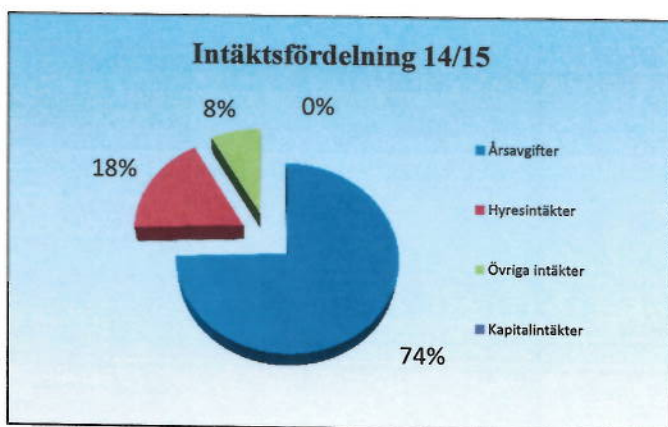
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor på föreningens lån och löpande amorteringar.

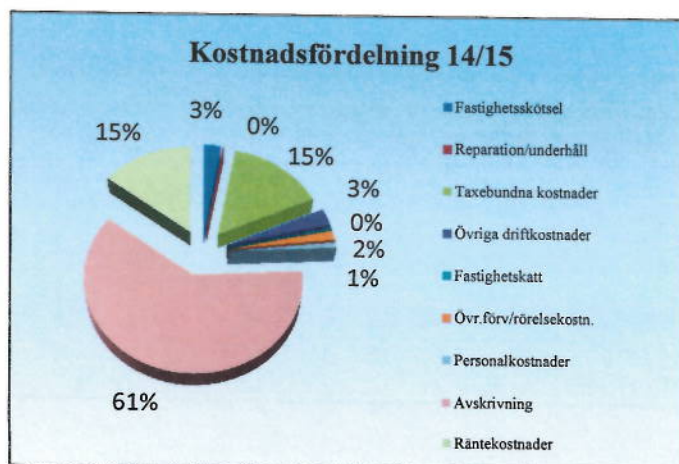
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014/2015	2013/2014
Intäkter	1 422 165	0
Driftkostnader	-463 405	0
Kapitalkostnader	-432 176	0
Slitagekostnader	-82 440	0
	444 144	0



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 058
Hyresintäkter	251
Övriga intäkter	113
Kapitalintäkter	0
Summa	1 422

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	51
Reparation/underhåll	2
Taxebundna kostnader	295
Övriga driftkostnader	57
Fastighetskatt	6
Övr.förv/rörelsekostn.	33
Personalkostnader	20
Avskrivning	1 171
Räntekostnader	283
Summa	1 917



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid vår fastighets södra gräns skall HSB uppföra två hus med 111 lgh som bostadsrätter. Viss störning kan komma att ske under byggtiden, men kontakter med HSBs platsledning har etablerats för att öka informationsnivån till medlemmarna.

Avgiftens storlek har varit konstant under året och uppgår till 660 Kr/m² o. år. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV, samt fastighetsnära hämtning av förpackningar.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/bostadsarea (=82 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång utgjordes föreningen av 55 medlemmar. Av föreningens 33 lägenheter har 1 st. överlåtits under 2014-2015.

Brf Vattenpärlan 2 håller på att etablera en egen hemsida under Bostadsrätternas paraply. Föreningen har en sluten grupp för medlemmarna på Facebook.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

årets förlust	-495 212
	<u>-495 212</u>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	82 440
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
i ny räkning överföres	-577 652
	<u>-495 212</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 309 176	0
Övriga rörelseintäkter	2	112 989	0
Summa rörelseintäkter mm		1 422 165	0
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-50 508	0
Reparationer	4	-2 393	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-294 898	0
Övriga driftkostnader	6	-56 567	0
Fastighetskatt	7	-6 265	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-33 061	0
Personalkostnader	9	-19 713	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 171 346	0
Summa rörelsekostnader		-1 634 751	0
Rörelseresultat		-212 586	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-282 626	0
Resultat efter finansiella poster		-495 212	0
Årets resultat		-495 212	0

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-06-30

2014-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

161 639 044

107 073 000

161 639 044

107 073 000

Summa anläggningstillgångar

161 639 044

107 073 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

977 871

0

Övriga fordringar

60

1 011 040

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

55 011

0

1 032 942

1 011 040

Kassa och bank

1 385 643

3 089 335

Summa omsättningstillgångar

2 418 585

4 100 375

SUMMA TILLGÅNGAR

164 057 629

111 173 375

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-06-30

2014-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

132 605 000

3 100 000

Upplåtelseavgifter

1 596 187

0

Summa bundet eget kapital

134 201 187

3 100 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-495 212

0

Summa fritt eget kapital

-495 212

0

Summa eget kapital

133 705 975

3 100 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

29 461 350

0

Summa långfristiga skulder

29 461 350

0

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

87 073 375

Skulder till kreditinstitut

299 100

0

Leverantörsskulder

89 949

21 000 000

Skatteskulder

190 930

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

310 325

0

Summa kortfristiga skulder

890 304

108 073 375

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

164 057 629

111 173 375

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

84 000 000

84 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014/2015
Byggnader	1,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014/2015	2013/2014
	Årsavgifter bostäder	1 058 176	0
	Hysesintäkter lokaler	91 000	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	160 000	0
		1 309 176	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014/2015	2013/2014
	El	99 082	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	60	0
	Övriga intäkter	13 847	0
		112 989	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2014/2015	2013/2014
	Fastighetsskötsel enligt avtal	18 755	0
	Städ	24 531	0
	Hisservice	7 222	0
		50 508	0
Not 4	Reparationskostnader	2014/2015	2013/2014
	Reparation installationer	2 393	0
		2 393	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014/2015	2013/2014
	El	111 132	0
	Uppvärmning	112 201	0
	Vatten	21 300	0
	Sophämtning	50 265	0
		294 898	0
Not 6	Övriga driftkostnader	2014/2015	2013/2014
	Fastighetsförsäkringar	22 070	0
	Bevakningskostnader	3 935	0
	Tv/Bredband	30 562	0
		56 567	0
Not 7	Fastighetskatt	2014/2015	2013/2014
	Fastighetsskatt lokaler	6 265	0
		6 265	0

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014/2015	2013/2014
Telekommunikation	713	0
Arvode ekonomisk förvaltning	23 334	0
Övriga externa tjänster	6 780	0
Övriga omkostnader	2 234	0
	33 061	0
Not 9 Anställda och personalkostnader	2014/2015	2013/2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	15 000	0
Arbetsgivaravgifter	4 713	0
	19 713	0
Not 10 Byggnader och mark	2014/2015	2013/2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 073 000	0
Årets anskaffningsvärde	55 061 565	62 073 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 134 565	62 073 000
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 171 346	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 171 346	0
Mark		
Ingående markvärde	45 000 000	0
Markförvärv	675 825	45 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 675 825	45 000 000
Utgående planenligt restvärde	161 639 044	107 073 000
Taxeringsvärden byggnader	24 449 000	24 200 000
Taxeringsvärden mark	47 004 000	20 400 000
	71 453 000	44 600 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014/2015	2013/2014
Tv/Bredband	16 575	0
Försäkring	8 641	0
Förvaltningsarvode	10 000	0
Fastighetskatt	6 265	0
Hissar	4 530	0
Upplupen intäkt	9 000	0
	55 011	0

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	3 100 000	129 505 000	132 605 000
Upplåtelseavgifter	0	1 596 187	1 596 187
Årets resultat	0	-495 212	-495 212

Not 13 Skulder till kreditinstitut

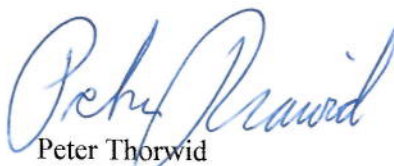
			2014/2015	2013/2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Nordea	1,30%	rörligt	29 760 450	0
Nästa års amortering			-299 100	0
			29 461 350	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014/2015	2013/2014
Förskott avgifter & hyror	207 366	0
Räntekostnader	36 539	0
Styrelsearvode	15 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	4 713	0
Revisionsarvode	15 000	0
Fjärrvärme	23 446	0
El	8 520	0
Sophämtning	5 789	0
Kabel-TV	2 104	0
Vatten	6 848	0
	325 325	0

Sundbyberg den 14/9 2015



Göran Gustafsson
Ordförande



Peter Thorwid
Vice ordförande



Ninna Aslan
Sekreterare

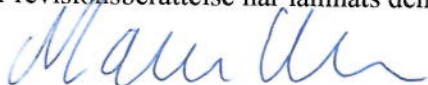


Thomas Lundgren
Ledamot



Isac Rosén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 oktober 2015



Maria Martin Vivaldi
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf VattenpärLAN 2
Org.nr. 769624-7100

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf VattenpärLAN 2 för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf VattenpärLAN 2 för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 oktober 2015

Grant Thornton Sweden AB

Maaria Martin-Vivaldi

Auktoriserad revisor