

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VATTENDROPPEN

Org. nr. 769624-7100

ÅR 2015/2016

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-07-01 - 2016-06-30.**

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 2015-10-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är med i tre olika gemensamhetsanläggningar avseende sophantering, garage och tekniska utrymmen.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 15 oktober 2015

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Johan Lundström
Mia Vikner

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 15 oktober 2015

Ordinarie:

Göran Gustafsson	Ordförande
Peter Thorwid	Vice ordförande
Ninna Aslan	Sekreterare
Thomas Lundgren	Kassör
Malin Kedbrant	Ledamot

Suppleanter:

Nicole Sobey Ohlin
Viktor Alvan Ahlinder

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 Vattendroppen
769624-7100

Ordinarie föreningsstämma avhölls 15 oktober 2015.

Extra föreningsstämman hölls den 22 augusti 2015. Vid stämman beslutades att ändra stadgarna så att föreningens firma är Brf Vattendroppen. Samma beslut fattades för andra gången vid den ordinarie årsstämman.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Elverket 4

Nybyggnadsår och värdeår är 2014

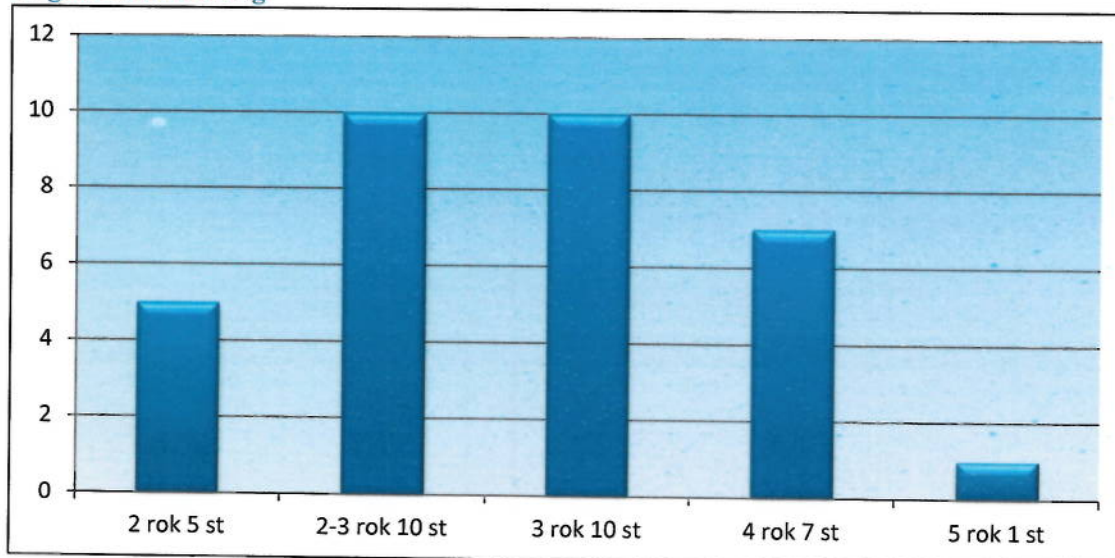
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	78 238 000	71 453 000
Varav byggnader:	27 280 000	24 449 000
Varav mark:	50 958 000	47 004 000

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 hyrs ut till Wåhlins, samt återstående 23 platser hyrs ut till medlemmar. Vid räkenskapsåret slut var alla 23 platserna uthyrd.

Lägenhetsfördelning



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

Brf Vattendroppen
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
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Brf Vattendroppen har gemensamt abonnemang avseende värme och vatten med Brf Vattenpärlan. Värmeåtgången är låg.

Föreningens ekonomi

Den låga räntan på föreningens lån under större delen av året har medfört att extra amortering kunnat ske med 1 MSEK.

Beroende på föreningens goda ekonomi var januari månad 2016 avgiftsfri.

Lånet på 28 760 Tkr hos Nordea hade vid räkenskapsårets slut en räntesats på 0,43 %. Lånet är rörligt.

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

Brf Vattendroppen
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.

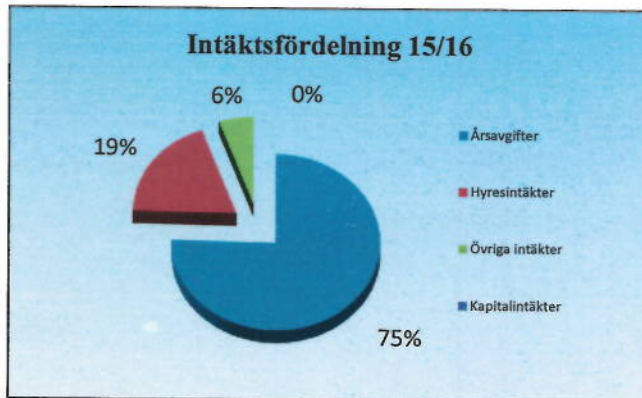
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

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

Kapitalkostnader - räntor på föreningens lån och löpande amorteringar.

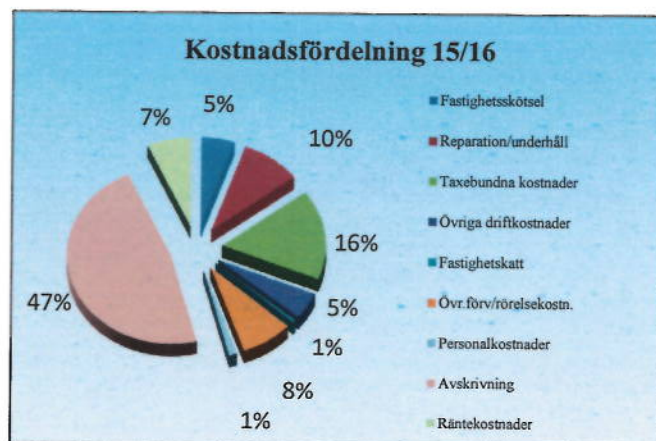
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015/2016	2014/2015
Intäkter	2 177 286	1 422 165
Driftkostnader	-996 131	-463 405
Kapitalkostnader	-168 804	-432 176
Slitagekostnader	-82 440	-82 440
	929 911	444 144



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 640
Hyresintäkter	419
Övriga intäkter	119
Kapitalintäkter	0
Summa	2 177

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	129
Reparation/underhåll	234
Taxebundna kostnader	407
Övriga driftkostnader	123
Fastighetskatt	12
Övr.förv/rörelsekostn.	203
Personalkostnader	31
Avskrivning	1 171
Räntekostnader	171
Summa	2 481



Handwritten signature

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt namn till Brf Vattendroppen under året. Styrelsen har beslutat att lägenheterna på översta våningen skall ha möjlighet att köpa till den del av vinden som ligger rakt ovanför resp. lägenhet.

Elverket 2-8 samfällighetsförening där föreningens fastighet samt sex andra fastigheter vid Hamngatan ingår, registrerades 2016-01-14. I samfällighetsföreningen ingår alla yrkade gemensamhetsanläggningar utom den avseende återvinningsrum, vilken Lantmäteriet beslöt icke skulle bildas. Beslutet överklagades av Brf Vattendroppen till Mark- och miljödomstolen, vilken dock avslog överklagandet.

En ny cykelparkering har etablerats i garaget. I samband därmed omdisponerades garageplatserna för bilar om, och prisskillnad mellan platserna infördes beroende på läge och bredd.

Hyresgästanpassning har påbörjats av lokalen, både den del som ingår i kontraktet med entreprenören och den del som föreningen själv valt att utföra därutöver. Föreningen har ställt sig positiv till att den nuvarande hyresgästen Folkhem avslutar sin hyresperiod och att Vattendroppen tecknar ett nytt avtal direkt med en ny hyresgäst. Vid verksamhetsårets slut var en sådan ny hyresgäst inte känd.

Vid fastighetens södra gräns bygger HSB två hus med 111 bostadsrätter. Inflyttning planeras ske våren 2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång utgjordes föreningen av 56 medlemmar. Av föreningens 33 lägenheter har 1 st. överlåtits under 2015-2016.

Brf Vattendroppen har en egen hemsida under Bostadsrätternas paraply. Föreningen har också 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

ansamlad förlust	-577 652
årets förlust	-304 191
	<hr/>
	-881 843
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	82 440
i ny räkning överföres	-964 283
	<hr/>
	-881 843

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 058 721	1 309 176
Övriga rörelseintäkter	2	118 565	112 989
Summa rörelseintäkter mm		2 177 286	1 422 165
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-128 549	-50 508
Reparationer	4	-91 099	-2 393
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-406 833	-294 898
Övriga driftkostnader	6	-123 231	-56 567
Fastighetskatt	7	-12 455	-6 265
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-203 016	-33 061
Personalkostnader	9	-30 948	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 171 346	-1 171 346
Summa rörelsekostnader		-2 310 517	-1 634 751
Rörelseresultat		-133 231	-212 586
Finansiella poster			
Räntekostnader		-170 960	-282 626
Resultat efter finansiella poster		-304 191	-495 212
Årets resultat		-304 191	-495 212

BALANSRÄKNINGAR	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	160 467 698	161 639 044
		160 467 698	161 639 044
Summa anläggningstillgångar		160 467 698	161 639 044
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 000	0
Skattefordringar		921	977 871
Övriga fordringar		12 671	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 211	55 011
		77 803	1 032 942
Kassa och bank	12	2 233 088	1 385 643
Summa omsättningstillgångar		2 310 891	2 418 585
SUMMA TILLGÅNGAR		162 778 589	164 057 629

BALANSRÄKNINGAR	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 605 000	132 605 000
Upplåtelseavgifter		1 596 187	1 596 187
Fond för yttre underhåll		82 440	0
Summa bundet eget kapital		134 283 627	134 201 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-577 652	0
Årets resultat		-304 191	-495 212
Summa fritt eget kapital		-881 843	-495 212
Summa eget kapital		133 401 784	133 705 975
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 760 450	29 461 350
Summa långfristiga skulder		27 760 450	29 461 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	299 100
Leverantörsskulder		63 441	89 949
Skatteskulder		40 891	190 930
Övriga kortfristiga skulder		7 919	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	504 104	310 325
Summa kortfristiga skulder		1 616 355	890 304
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		162 778 589	164 057 629

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	2015/2016
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	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter bostäder	1 639 854	1 058 176
	Hysesintäkter lokaler	156 067	91 000
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	262 800	160 000
		2 058 721	1 309 176
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015/2016	2014/2015
	Varmvatten	32 023	0
	El	78 778	99 082
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 624	60
	Övriga intäkter	140	13 847
		118 565	112 989
Not 3	Fastighetsskötsel	2015/2016	2014/2015
	Fastighetsskötsel enligt avtal	31 994	18 755
	Städ	41 835	24 531
	Hisservice	11 799	7 222
	Snöröjning/Halkbekämpning	38 191	0
	Förbrukningsmaterial	4 730	0
		128 549	50 508
Not 4	Reparationskostnader	2015/2016	2014/2015
	Reparation byggnader	8 870	0
	Reparation installationer	82 229	2 393
		91 099	2 393
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015/2016	2014/2015
	El	161 669	111 132
	Uppvärmning	142 631	112 201
	Vatten	52 827	21 300
	Sophämtning	49 706	50 265
		406 833	294 898
Not 6	Övriga driftkostnader	2015/2016	2014/2015
	Fastighetsförsäkringar	38 155	22 070
	Bevakningskostnader	0	3 935
	Samfällighetsförening	50 500	0
	Tv/Bredband	34 576	30 562
		123 231	56 567
Not 7	Fastighetskatt	2015/2016	2014/2015
	Fastighetsskatt lokaler	12 455	6 265
		12 455	6 265

Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015/2016	2014/2015
	Förbrukningsinventarier	26 171	0
	Telekommunikation	13 738	713
	Överlåtelse&Pantsättningsavgifter	9 251	0
	Revisionsarvode	15 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	40 520	23 334
	Medlemsavgift organisationer	4 840	0
	Advokatkostnader	14 025	0
	Övriga externa tjänster	54 501	6 780
	Övriga omkostnader	24 970	2 234
		203 016	33 061
Not 9	Anställda och personalkostnader	2015/2016	2014/2015
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	26 400	15 000
	Arbetsgivaravgifter	4 548	4 713
		30 948	19 713
Not 10	Byggnader och mark	2015/2016	2014/2015
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	117 134 565	62 073 000
	Årets anskaffningsvärde	0	55 061 565
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 134 565	117 134 565
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 171 346	0
	Årets avskrivningar	-1 171 346	-1 171 346
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 342 692	-1 171 346
	Mark		
	Ingående markvärde	45 675 825	45 000 000
	Markförvärv	0	675 825
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 675 825	45 675 825
	Utgående planenligt restvärde	160 467 698	161 639 044
	Taxeringsvärden byggnader	27 280 000	24 449 000
	Taxeringsvärden mark	50 958 000	47 004 000
		78 238 000	71 453 000

Brf Vattendroppen
769624-7100

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015/2016	2014/2015
Tv/Bredband	16575	16 575
Försäkring	8656	8 641
Förvaltningsarvode	10260	10 000
Fastighetskatt	6190	6 265
Hissar	4530	4 530
Upplupen intäkt	0	9 000
	46 211	55 011
Not 12 Likvida medel	2015/2016	2014/2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-304 191	-495 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 171 346	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	867 155	-495 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	955 139	-21 902
Förändring av kortfristiga skulder	726 051	-107 183 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 548 345	-107 700 185
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-54 566 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 566 044
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-1 700 900	0
Ny upptagning av lån	0	29 461 350
Insatser&Upplåtelser	0	131 101 187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 700 900	160 562 537
Årets kassaflöde	847 445	-1 703 692
Likvida medel vid årets början	1 385 643	3 089 335
Likvida medel vid årets slut	2 233 088	1 385 643

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	132 605 000	0	132 605 000
Upplåtelseavgifter	1 596 187	0	1 596 187
Fond för yttre underhåll	0	82 440 *	82 440
Balanserat resultat	0	-577 652	-577 652
Resultat föregående år	-495 212	495 212	0
Årets resultat	0	-304 191	-304 191

* Avsättning enligt stämmobeslut

	82 440
	82 440

Not 14 Skulder till kreditinstitut


			2015/2016	2014/2015
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Nordea	0,43%	rörligt	28 760 450	29 760 450
Nästa års amortering			-1 000 000	-299 100
			27 760 450	29 461 350

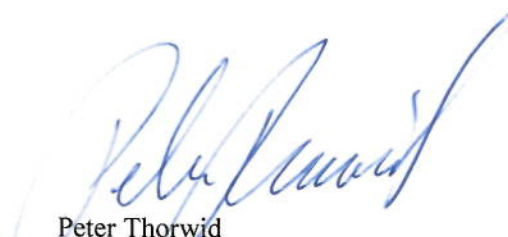
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2015/2016	2014/2015
Förskott avgifter & hyror	227 451	207 366
Räntekostnader	8414	36 539
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	0	4 713
Snöröjning/Halkbekämpning	38191	0
Revisionsarvode	15000	15 000
Fjärrvärme	27576	23 446
Advokatkostnader	14025	0
El	10387	8 520
Sophämtning	7893	5 789
Kabel-TV	0	2 104
Vatten	12127	6 848
Lokalanpassning	143 040	0
	504 104	310 325

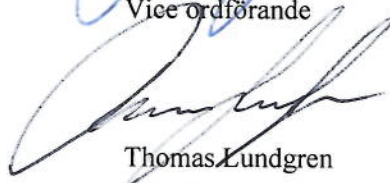
Brf Vattendroppen
769624-7100

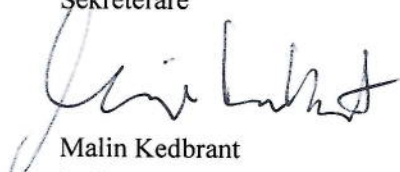
Sundbyberg den ¹⁹...../10 2016


Göran Gustafsson
Ordförande

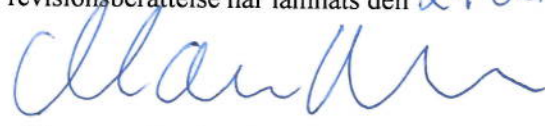

Peter Thorwid
Vice ordförande


Ninna Aslan
Sekreterare


Thomas Lundgren
Kassör


Malin Kedbrant
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 oktober 2016


Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor