

Styrelsen för Brf Vattuormen 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars Sved	Ordförande
Lars Forseth	Vice ordförande
Christer Pernelid	Kassör
Bo Paulsson	Ledamot
Anita Mofors	Ledamot
Agneta Jacobsson	Ledamot
Semmy Stahlhammar	Suppleant

### Revisor

Ordinarie revisor har varit auktoriserad revisor Ulf Davéus, Davérev AB.

### Information om verksamheten

Föreningen upplåter idag 30 bostäder med bostadsrätt och innehar 8 lokaler för uthyrning varav ett förråd.

Under året har 10 av föreningens bostäder upplåtits/överlåtits.

### Föreningsfrågor

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten ombildades i samband med förvärv från Svenska Bostäder den 25 februari 2010.

Två av föreningens under 2010 försålda lokaler har under året byggts om till fem nya bostäder, varav fyra har avyttrats till nya medlemmar. Likvid har inkommit enligt plan för dessa lokaler. Likvid har även erhållits för ytterligare två lokaler som avyttrats under 2011. Omkostnader i samband med dessa försäljningar belastar resultatet med drygt 100 kSEK.

Inkommen likvid för genomförda försäljningar har använts för betalning av stambyte samt amortering av föreningens lån med 15 MSEK.

Omklassificeringen av lokaler till bostäder har medfört att föreningen numera klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

Den försäljning av lokaler som gjordes 2010, innefattade även en vinstdelningsklausul vars likvid förväntas falla ut under 2012.

Entreprenören för stambytet har enligt vår mening, inte fullgjort sina åtaganden (avräkningar och värmearbeten) och har en skuld till föreningen som överstiger de upplupna kostnader som redovisas under not 10. Detta har resulterat i en tvist med entreprenören och slutgiltig reglering kan komma att dra ut på tiden. Styrelsens bedömning är att den risk som är förenad med detta inte är kvantifierbar i nuläget.

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda styrelsemöten och en extra föreningsstämma. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-05-17.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	47

### Löner och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal.

Till styrelsearvode har avsatts 50.000 kr, sociala avgifter tillkommer.

### Förvaltning

Teknisk och kameral förvaltning har under året skötts av JWN Fastighetsutveckling AB.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

### Ombyggnad och underhåll

I fastigheten har följande renoveringar genomförts de senaste åren:

- Fasadrenovering mot Norr Mälarstrand/Kungsholms hamnplan - 2006
- Renovering av balkonger/höjning av balkongräcken - 2006
- Renovering av delar av tak - 2006
- Renovering av hisskorgar (NM 22 och NM 24) samt nya hissmaskinerier - 2006
- Entréer - renovering av puts, dörrar och belysning - 2006

### Åtgärder under 2011

- Ny fastighetscentral och nya el-stigare installerade
  - Gamla elcentraler har bytts mot skåp med automatsäkringar i samtliga lägenheter
  - Förberedelser har gjorts med tomrör för uppdragning av fibernät till samtliga lägenheter för installation under 2012
  - 5 st nya lägenhetsförråd har byggts
  - Total stamrenovering genom byte till nya stammar har pågått och är till större delen genomförd.
- Återstår renovering av delar av värmesystemet

Flerårsöversikt (tkr)	2011	2010
Nettoomsättning	4 429	4 066
Resultat efter avskrivningar	2 300	2 161
Resultat efter finansiella poster	-252	766
Balansomslutning	249 314	252 964
Eget kapital	145 610	133 263

År 2010 avser delår, perioden 2010-02-25 -- 2010-12-31.

### Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Balanserat resultat efter beslut på 2010 års föreningsstämma	414 297,00
Årets resultat	<u>-251 814,00</u>
	162 483,00
Avsättning till fond för yttre underhåll	424 200,00
Överföres i ny räkning	<u>-261 717,00</u>
	162 483,00

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	4 428 952	4 066 056
Övriga rörelseintäkter		15 281	69 218
		<b>4 444 233</b>	<b>4 135 274</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2	-1 782 149	-1 542 239
Reparation och underhåll	3	-87 245	-203 029
Avskrivningar	4	-274 976	-229 148
		<b>-2 144 370</b>	<b>-1 974 416</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 299 863</b>	<b>2 160 858</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		32 342	2 290
Räntekostnader		-2 584 019	-1 396 796
		<b>-2 551 677</b>	<b>-1 394 506</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-251 814</b>	<b>766 352</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-251 814</b>	<b>766 352</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-251 814</b>	<b>766 352</b>

*A*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	231 543 315	231 818 291
Pågående stambyte	5	13 905 810	3 475 309
		<b>245 449 125</b>	<b>235 293 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>245 449 125</b>	<b>235 293 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	3 625 437	16 267 511
Förutbetalda kostnader	7	88 005	90 810
		<b>3 713 442</b>	<b>16 358 321</b>
<i>Kassa och bank</i>		151 102	1 312 056
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 864 544</b>	<b>17 670 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>249 313 669</b>	<b>252 963 977</b>

2012

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		132 107 717	126 909 326
Upplåtelseavgifter		12 986 047	5 586 047
Fond för yttre underhåll		777 700	353 500
		<b>145 871 464</b>	<b>132 848 873</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		16 000 000	16 000 000
Balanserat resultat		414 297	767 797
Årets resultat		-251 814	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		-424 200	-353 500
		<b>15 738 283</b>	<b>16 414 297</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>161 609 747</b>	<b>149 263 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>9</b>	85 000 000	100 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 136 937	2 312 115
Övriga skulder		686 075	455 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>10</b>	880 910	933 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 703 922</b>	<b>3 700 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>249 313 669</b>	<b>252 963 977</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		100 000 000	100 000 000
		<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*f*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn tagen till befarande förluster om ej annat anges i not nedan.

Nedan siffror anges i kronor.

#### Anläggningstillgångar

- Byggnad och mark
- Pågående stambyte

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Pågående stambyte kommer att avräknas mot dispositionsfonden efter färdigställandet, vilket bedöms ske under första halvåret 2012.

I övrig tillämpas nedan avskrivningsprocent:

Byggad

0,25%



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	1 840 866	1 224 620
Hyror, bostäder	0	79 856
Hyror, bostadsrättslokal	0	68 196
Hyror, lokaler	2 210 342	2 376 563
Utdeb värme & varmvatten	106 157	97 670
Utdeb fastighetsskatt	259 672	217 455
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 914	1 696
	<b>4 428 951</b>	<b>4 066 056</b>

### Not 2 Drift

	2011	2010
Fastighetsskötsel	53 756	44 299
El	82 250	76 050
Fjärrvärme	642 219	582 286
Vatten	42 936	37 019
Städning	36 908	29 617
Renhållning	38 333	86 430
Snöröjning	0	6 090
Hissar	10 497	6 929
Mark & Gårdar	0	3 096
Fastighetsskatt	286 550	243 036
Försäkringspremier	59 367	45 542
Telefon, porttele	11 154	3 871
Kabel-TV avgift	7 678	5 978
Föreningsavg, avdragsgill	4 570	0
Bredband	12 792	0
Övriga fastighetskostnade	6 839	8 823
Förvaltningsarvode	203 084	176 816
Förvaltning, tillk	30 070	21 846
Styrelsearvode inkl soc. avgifter	62 740	0
Revisionsarvode	37 910	44 886
Övriga externa tjänster	146 472	115 400
Bankavgifter	6 024	4 225
	<b>1 782 149</b>	<b>1 542 239</b>



### Not 3 Reparation & underhållskostnader

	2011	2010
Bostäder	19 336	81 286
Lokaler	1 755	4 800
Gemensamma utrymmen	61 688	100 164
Yttre och park	4 466	16 779
	<b>87 245</b>	<b>203 029</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2011	2010
Ingående anskaffningsvärden	109 990 739	109 990 739
Mark	122 056 700	122 056 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 047 439</b>	<b>232 047 439</b>
Ingående avskrivningar	-229 148	0
Årets avskrivningar	-274 976	-229 148
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-504 124</b>	<b>-229 148</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>231 543 315</b>	<b>231 818 291</b>
Taxeringsvärden byggnader	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	74 400 000	74 400 000
	<b>141 400 000</b>	<b>141 400 000</b>

### Not 5 Pågående stambyte

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 475 309	0
Årets nyanskaffning	10 430 501	3 475 309
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 905 810</b>	<b>3 475 309</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 905 810</b>	<b>3 475 309</b>

### Not 6 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
BF Kakelservice, slutlikvid försäljning lokaler	3 200 000	16 000 000
BF Kakelservice, räntekompensation	173 025	68 722
Svenska Bostäder, fastighetsskatt	187 758	187 758
Övriga fordringar	64 654	11 031
	<b>3 625 437</b>	<b>16 267 511</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
IF Försäkring	10 053	9 100
JWN, förvaltning & drift	64 756	64 225
Securitas, avtal jourbevakning	2 356	2 222
Hissen, serviceavtal	1 290	633
Hissen, larmmottagning & bevakning	1 436	1 109
Tele2, kabel-TV	4 916	4 116
Stokab, bredband	3 198	3 198
Upplupen, ej utdebiterad värme & varmvatten	0	6 207
	<b>88 005</b>	<b>90 810</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Disp.fond/ Yttre fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	126 909 326	5 586 047	16 353 500	414 297	149 263 171
Ökning av insatser	5 198 391				5 198 391
Ombildning lokaler		7 400 000			7 400 000
Avsättning yttre fond			424 400	-424 400	
Årets resultat					-251 814
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132 107 717</b>	<b>12 986 047</b>	<b>16 777 900</b>	<b>-10 103</b>	<b>161 609 748</b>

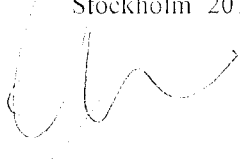
### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
SEB 32016014	3,14	2012-03-20	30 000 000	30 000 000
SEB 32015816	3,14	2012-03-20	18 000 000	30 000 000
SEB32015700	2,72	2012-03-28	37 000 000	40 000 000
			<b>85 000 000</b>	<b>100 000 000</b>


**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

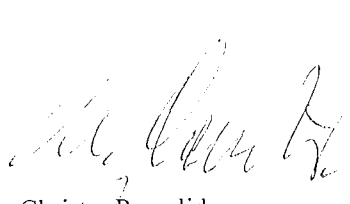
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	248 817	625 584
El	13 000	16 500
Fjärrvärme	87 183	133 861
Revision	25 000	24 000
Skuldräntor	134 204	116 200
Stambyte	346 065	0
Övrigt	26 641	17 533
	<b>880 910</b>	<b>933 678</b>

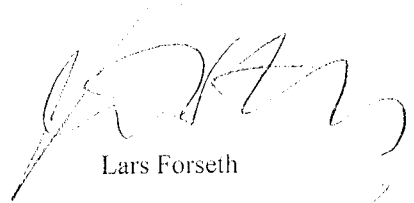
Stockholm 2012-05-03

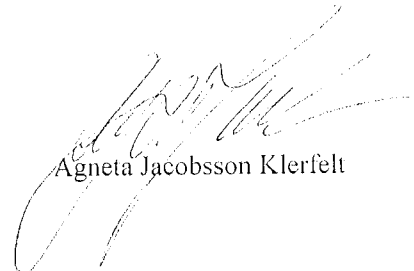
  
Lars Sved  
Ordförande

  
Bo Paulsson

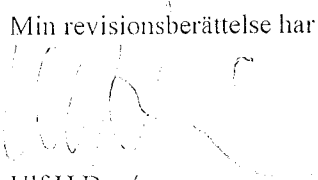
  
Anita Mofors

  
Christer Pernelid

  
Lars Forseth

  
Agneta Jacobsson Klerfelt

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-03

  
Ulf H Davéus  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20

Org-nr 716421-7833

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för år 2011.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.



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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattuormen 20 för år 2011.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm, 2012-05-03



Ulf H Davéus

Auktoriserad revisor