

Brf Vattuormen 20



Foto: Residence Fastighetsmäklerei

Årsredovisning 2012

Årsredovisning
för
Brf Vattuormen 20

716421-7833

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9-12

Styrelsen för Brf Vattuormen 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning efter föreningsstämman den 7 maj 2012.

Lars Forseth	Ordförande
Lars Sved	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Christer Pernelid	Ledamot
Anita Mofors	Ledamot
Agneta Jacobsson	Ledamot
Mix Anker Bang	Ledamot
Bo Paulson	Suppleant
Per Wesslau	Suppleant

Ny styrelse efter extra föreningsstämman den 27 januari 2013.

Vilhelm Sundström	Ordförande
Johannes Cullberg	Vice ordförande
Mix Anker Bang	Ledamot
Malin Bellander	Ledamot
Jan Hardenborg	Ledamot
Lars Malmius	Ledamot
Peter Skeppstedt	Ledamot
Victoria Carlqvist	Suppleant

Revisor

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

Information om verksamheten

Föreningen upplåter idag 30 bostäder med bostadsrätt och innehar 7 lokaler för uthyrning varav ett förråd.

Under året har 6 av föreningens bostäder upplåtits/överlåtits.

Föreningsfrågor

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

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

Entreprenören för stambytet har enligt styrelsens 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. Det har också framkommit att enskilda föreningsmedlemmar har krav hänfödda till stambytet som bör utredas under 2013. Styrelsens bedömning är att den risk som är förenad med detta inte är kvantifierbar i nuläget.

af

2012 hyrdes en lokal ut till hyresgäst som under sommaren 2012 gick i konkurs. Styrelsen initierade en försäljningsprocess som pågick under hösten 2012 och slutfördes januari 2013.

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda styrelsemöten och en extra föreningsstämma 2012-09-24. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-07.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	48

Löner och arvoden

Föreningen har ingen anställd personal.

Till styrelsen har utgått arvoden om 63 000 (få 50 000) kr. sociala kostnader uppgick till 28 258 (få 12 740) kr.

Förvaltning

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

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna - Allians Försäkringsmäklare 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 2011-2012

- Ny fastighetscentral och nya el-stigare installerade
- Gamla elcentraler har bytts mot skåp med automatsäkringar i samtliga lägenheter
- Fibernät har installerats i samtliga lägenheter under hösten/vintern 2012/2013
- 5 st nya lägenhetsförråd har byggts
- Total stamrenovering genom byte till nya stammar har pågått och är till större delen genomförd.
- Ny undercentral
- Termostatventiler installerade på radiatorer

Återstår renovering av delar av värmesystemet samt en del besiktningsanmärkningar i vissa lägenheter som ännu ej utförts.

2

Föreningens skattesituation

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

Fastighetsavgiften beräknas utifrån ett schablonbelopp om 1 365 kr per lägenhet och fastighetsskatten beräknas utifrån 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

I samband med entreprenörens stambyte gjorde föreningen avdrag för moms som Skatteverket inte accepterat. Föreningen har överklagat till Förvaltningsrätten.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 445	4 429	4 066
Resultat efter avskrivningar	222	2 300	2 161
Resultat efter finansiella poster	-2 330	-252	766
Balansomslutning	248 105	249 314	252 964
Eget kapital	143 280	145 610	133 263

Resultatbehandling enligt styrelsens förslag

Balanserat resultat efter beslut på 2011 års föreningsstämma	-261 717
Årets resultat	<u>-2 329 658</u>
	-2 591 375

Avsättning till fond för yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	<u>-2 591 375</u>
	-2 591 375

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

Alla sifferuppgifter redovisas i kronor om ingenting annat anges.

✕

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning	1	4 444 610	4 428 952
Övriga rörelseintäkter		69 844	15 281
		4 514 454	4 444 233
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 974 550	-1 782 149
Administrationskostnader	3	-659 962	0
Reparations- och underhållskostnader	4	-1 382 945	-87 245
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	5	-274 976	-274 976
		-4 292 433	-2 144 370
Rörelseresultat		222 021	2 299 863
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		34 533	32 342
Räntekostnader		-2 586 212	-2 584 019
		-2 551 679	-2 551 677
Resultat efter finansiella poster		-2 329 658	-251 814
Resultat före skatt		-2 329 658	-251 814
Årets resultat		-2 329 658	-251 814

✗

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	231 268 339	231 543 315
Pågående stambyte	6	16 004 058	13 905 810
		247 272 397	245 449 125
Summa anläggningstillgångar		247 272 397	245 449 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 121	50 000
Övriga fordringar	7	201 731	3 575 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	336 570	88 005
		555 422	3 713 428
<i>Kassa och bank</i>		277 614	151 102
Summa omsättningstillgångar		833 036	3 864 530
SUMMA TILLGÅNGAR		248 105 433	249 313 655

✗

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Grundavgifter

132 107 717

132 107 717

Upplåtelseavgifter

12 986 047

12 986 047

Fond för yttre underhåll

777 700

777 700

145 871 464

145 871 464

Dispositionsfond

16 000 000

16 000 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-261 717

414 297

Årets resultat

-2 329 658

-251 814

Avsättning till fond för yttre underhåll

0

-424 200

-2 591 375

-261 717

Summa eget kapital

159 280 089

161 609 747

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

71 240 000

85 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 460 000

0

Leverantörsskulder

2 132 338

1 136 937

Övriga skulder

1 187 798

658 321

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

805 208

908 650

Summa kortfristiga skulder

17 585 344

2 703 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

248 105 433

249 313 655

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar

100 000 000

100 000 000

100 000 000

100 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

2

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Hyres- 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.

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:

Byggnad

0,25%

X

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	2 208 719	1 840 866
Hyrer, lokaler	2 029 889	2 210 342
Utdeb värme & varmvatten	62 045	106 157
Utdeb fastighetsskatt	137 899	259 672
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 058	11 914
	4 444 610	4 428 951

Not 2 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	55 152	53 756
El	63 579	82 250
Fjärrvärme	813 213	642 219
Vatten	39 038	42 936
Städning	50 269	36 908
Renhållning	40 701	38 333
Snöröjning	23 035	0
Hissar	11 908	10 497
Fastighetsskatt	283 658	286 550
Försäkringspremier	55 533	59 367
Telefon, porttele	4 141	11 154
Kabel-TV avgift	23 392	7 678
Föreningsavgifter	4 570	4 570
Bredband	10 012	12 792
Övriga fastighetskostnader	8 624	6 839
Förvaltningsarvode	263 057	233 154
Styrelsearvode inkl soc. avgifter	129 758	62 740
Revisionsarvode	51 238	37 910
Övriga externa tjänster	40 240	146 472
Bankavgifter	3 432	6 024
	1 974 550	1 782 149

2

Not 3 Administrationskostnader

	2012	2011
Befarad förl kundfordr	563 526	0
Övriga externa kostnader	15 800	0
Arvoden	80 636	0
	659 962	0

Not 4 Reparation & underhållskostnader

	2012	2011
Bostäder	19 069	19 336
Lokaler	26 749	1 755
Gemensamma utrymmen	1 337 127	61 688
Yttre och park	0	4 466
	1 382 945	87 245

Not 5 Byggnader och mark

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	109 990 739	109 990 739
Mark	122 056 700	122 056 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 047 439	232 047 439
Ingående avskrivningar	-504 124	-229 148
Årets avskrivningar	-274 976	-274 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-779 100	-504 124
Utgående redovisat värde	231 268 339	231 543 315
Taxeringsvärden byggnader	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	74 400 000	74 400 000
	141 400 000	141 400 000

Not 6 Pågående stambyte

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 905 810	3 475 309
Årets nyanskaffning	2 098 248	10 430 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 004 058	13 905 810
Utgående redovisat värde	16 004 058	13 905 810

✓

Not 7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Hysesfordr, årsavgifter	577 592	0
Värderegl av kundfordr	-563 526	0
Andra kortfr fordr	187 665	3 575 423
	201 731	3 575 423

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	20 213	10 053
Hisservice	1 301	1 290
Förvaltning	65 882	64 756
Jourbevakning	2 458	2 356
Hisslarm	1 077	1 436
Kabel-TV service	2 864	4 916
Bredband	3 226	3 198
Övriga intäkter	239 549	0
	336 570	88 005

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	132 107 717	12 986 047	777 700	162 483	161 609 747
Årets resultat					-2 329 658
Belopp vid årets utgång	132 107 717	12 986 047	777 700	162 483	159 280 089

Not 10 Skulder till kreditinstitut

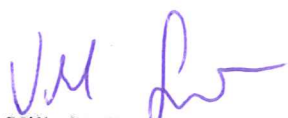
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
SEB 32016014	2,70		0	30 000 000
SEB 32015816	2,70		0	18 000 000
SEB 32015700	2,72	2013-03-28	37 000 000	37 000 000
SEB 34885702	3,41	2013-03-28	19 700 000	0
SEB 34885729	2,59	2013-03-19	25 000 000	0
SEB34885737	2,99	2013-03-28	3 000 000	0
			84 700 000	85 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 460 000	0

✓

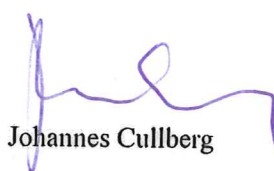
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	246 297	248 817
El	3 195	13 000
Fjärrvärme	192 941	87 183
Revision	26 000	25 000
Skuldräntor	39 888	134 204
Stambyte	0	346 065
Övrigt	37 045	26 641
Styrelsearvode	50 000	0
Sociala avgifter styrelsearvode	17 300	0
Reservering för fordran	192 542	0
	805 208	880 910

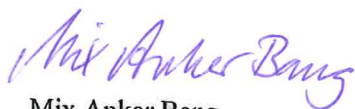
Stockholm den 16 / 5 2013



Vilhelm Sundström
Ordförande



Johannes Cullberg



Mix Anker Bang



Malin Bellander



Jan Hardenborg

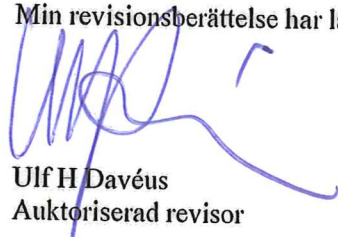


Lars Malmius



Peter Skeppstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2013



Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Bostadsrätts-
föreningen Vattuormen 20
org-nr 716421-7833**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vattuormen 20 för år 2012.

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 revisionssed 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. Revisor 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 styrelsen i Brf Vattuormen 20 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 Brf Vattuormen 20:s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till behandling beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vattuormen 20 för år 2012

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandlingen beträffande föreningens förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lag om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i Brf Vattuormen 20 för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalande

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

Stockholm 2013-05-17

Ulf H Davéus
Auktoriserad revisor