

Årsredovisning
för
Brf Vattentornet 5

716419-2127

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-04-29.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vattentornet 5 bebyggdes 1938 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 64 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage och 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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-28 bestått av:

| | | |
|-----------|--|-------|
| Ordinarie | Björn Nilsson Jonas Bergfeldt Johan Liedström Ulrika Martin | Ordf. |
|-----------|--|-------|

| | |
|-------------|---------------------|
| Suppleanter | Britt-Marie Lundahl |
|-------------|---------------------|

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a smaller one below it, and several initials at the bottom.

Revisorer

Ordinarie

Peter Neveling
Mikael Larsson

Auktoriserad revisor

Suppleant

Per Eriksson

Valberedning

Johan Tadesse
Ingrid Nerell

Sammanställande

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 91 (93) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Våra intäkter har under 2011 varit nästan exakt lika stora som under 2010, dvs 2 021 000 kronor. Intäkterna härrör sig från främst tre källor; avgifter från våra 64 medlemmars bostäder, hyresintäkter från våra 2 lokaler samt avgifter från uthyrning av föreningens 16 parkeringsplatser.

Våra kostnader har under 2011 ökat med närmare 220 000 kronor vilket innebär att vi för 2011 redovisar ett resultat på minus 215 000 kronor.

Om vi jämför kostnaderna under 2011 med 2010 års kostnader så ser de större skillnaderna ut på följande sätt:

Ökade kostnader för

- snöröjning på hus och mark
- ventilation av trapphus
- låshantering
- el i trapphus
- självrisker och reparation av försäkringsskador



- en projektledare som kopplats till styrelsen för att leda större projekt
- juridisk rådgivning runt våra hyresavtal
- räntor

Vi hade också minskade kostnader för:

- inre renovering av allmänna utrymmen
- fjärrvärme
- sophantering

Skillnaderna mellan posterna på de ökade respektive de minskade kostnaderna enligt ovan innebär alltså att vi redovisar ett resultat på minus 215 000 kronor för 2011.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 123 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1947.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inom styrelsen för BRF Vattentornet 5 hade vi under 2011 en känsla av att mycket hände och när man skriver dessa rader och summerar året - så förstärks den känslan.

När det gäller utemiljön så har vi byggt en stor uteplats som omfattar sittplatser för upp till 20 personer och ett stort matbord. Vi jämnade också ut marken under samtidigt samt byggde en grillplats. Ett stort projekt är lokalen som pizzerian hyr av oss. Vi har bland gjort arbeten för att förbättra ventilationen och vi har gjort en obligatorisk ventilationskontroll (så kallad OVK-besiktning). Vi har tillsammans med Fastighetsägarna utrett hur vi ska jobba med våra hyresgäster. Ett nytt avtal är tecknat med en ny hyresgäst.

Den andra lokalen som vi hyr ut har fått en fortsatt renovering med ytterligare tätning av dörrar och fönster, omläggning av vissa delar av golvet samt att avlopp bytts ut/rensats.

Vi har äntligen fått till fungerande inner- och ytterdörrar. På samma gång som vi löste problemen satte vi också in en funktion för automatisk dörröppning vilket våra seniora medlemmar så väl behöver.

Vi har under året haft ett försäkringsärende som inträffade då is rasade ned från taket och träffade ett antal bilar och även demolerade ett fönster.

En omfattande vattenskada inträffade under sommaren vilket medfört stora olägenheter för ett flertal av våra medlemmar. Vattenskadan är nu åtgärdad.



Vi har under året genomfört ett projekt för att förbättra trapphusventilationen där vi bland annat bytt en styrenhet.

Vi har också tecknat serviceavtal för värmecentralen med målsättning att upptäcka eventuella problem tidigare och att sänka värmekostnaderna.

Vi har haft projekt där vi reparerat lås.

Vi har uppdaterat kapaciteten för de som väljer att anlita Tele 2 för olika tjänster genom att förstärka den inkommande linjekapaciteten.

Vi har infört en rutin som förbättrat informationen till nytillträdda bostadsrättsinnehavare genom besök av representant från valberedningen och styrelsen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Om 2011 var ett år där mycket hände, och det mesta positivt, så har 2012 startat i ett minst lika hektiskt tempo.

Från januari 2012 och fram till dagens datum har vi arbetat med följande lite större projekt:

Vi har gjort en inventering av lägenheterna utifrån kriterierna; status på balkongdörrar, fönster, lås, brandvarnare, avlopp, ventilation, värme.

Vi jobbar just nu med ett antal projekt kopplade till resultatet av denna inventering där vi också prioriterat de olika förbättringsprojekten. Högst upp på prioriteringslistan är projekten med brandvarnare och stamspolning.

Vi har städat upp bland alla cyklarna och forslat bort de som ingen medlem uttryckt ägandeskap för.

Vi har genomfört en projektplan för förbättringar av parkeringsplatser och för att eliminera att obehöriga använder vår mark på fel sätt. Projektplanen är tänkt att sjösättas under våren/sommaren.

Vi håller i skrivandets stund på med utredningar för att få ned värmekostnaderna (radiatorer och kretsar för varmvatten till trapphusventilation med mera).

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt

| År | Intäkt | Resultat (Efter finansiella poster och statlig skatt) | Långfristiga skulder & (Tillgångar) | Kommentar (Investering/underhåll sammanfaller inte alltid med angivet räkenskapsår. Arbetet löper ofta över flera år och belastar räkenskaperna därefter) |
|------|-----------|---|---|---|
| 1986 | 301 663 | 2 134 | 1 300 000 (9 089 138) | 1 lägenhet om 26 kvm säljs för 300 000. Föreningen har nu 56 medlemslägenheter, 8 hyreslägenheter, 2 lokaler, 3 garageplatser och 14 parkeringsplatser. De flesta avloppsstammar rensas. Utbyte av kranspackningar i alla lägenheter. Hissmaskineriet kontrolleras. Gårdsplan iordningställs. Fastigheten tillträdes 1 juli varvid intäkterna endast motsvarar 6 månader. |
| 1987 | 636 084 | 1 477 | 2 000 000 (9 922 595) | - |
| 1988 | 694 263 | -60 526 | 2 000 000 (11 572 303) | 2 lägenheter säljs |
| 1989 | 735 188 | -225 951 | 2 800 000 (13 433 528) | 1 lägenhet säljs. Omputsning av fasad och tilläggsisolering av burspråk. Omläggning av plåttak, stuprör och fönsterbleck. Tätning av fönster. Montering av ventiler i fönster. Utvändig målning av snickerier. Omgjutning av alla balkonger och byte av balkongräcke. Soprum för grovsopor och hushållssopor färdigställs. Sopkarusell installeras |
| 1990 | 794 938 | -175 945 | 2 800 000 (12 672 996) | Installation av 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Installation av kabel-tv. Piskställningen på vinden har renoverats och målats om. Fastighetens centralantennsystem moderniseras. Runt fastigheten anläggs gräsmattor, buskar och blomster. Buskar vid entrén planteras. Utbyte av El-stigar avslutas. |
| 1991 | 822 894 | -491 412 | 2 800 000 (12 498 406) | Uthyrning av antennplats. Installation av porttelefon. Ny entré för fastighet och lokal (Pizzeria) färdigställs. |
| 1992 | 995 899 | -301 719 | 2 800 000 (12 607 442) | 1 lägenhet säljs. Hissarna förses med nya grindar. Vissa elarbeten utförs enligt direktiv av från hissinspektion. |
| 1993 | 1 254 110 | 59 643 | 2 800 000 (12 661 524) | - |
| 1994 | 1 466 174 | 340 643 | 2 800 000 (13 063 422) | - |
| 1995 | 1 556 571 | 360 900 | 2 800 000 (13 548 484) | - |
| 1996 | 1 587 298 | 220 658 | 1 500 000 (14 184 398) | 1 lägenhet säljs. Funktionskontroll av ventilation i fastighet med anmärkningar utförs. Inga åtgärder kring anmärkningar vidtas. Utbyte av värmeväxlare. Flyttning och utbyte av expansionskärl. |
| 1997 | 1 628 554 | 409 285 | 1 500 000 (13 314 532) | - |
| 1998 | 1 616 139 | 456 244 | 0 (12 365 213) | - |
| 1999 | 1 588 753 | -28 942 | 6 096 279 (19 327 086) | 1 lägenhet säljs. Byte av VA-stammar. |

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

| År | Intäkt | Resultat (Efter finansiella poster och statlig skatt) | Långfristiga skulder & (Tillgångar) | Kommentar (Investering/underhåll sammanfaller inte alltid med angivet räkenskapsår. Arbetet löper ofta över flera år och belastar räkenskaperna därefter) |
|------|-----------|---|---|--|
| 2000 | 1 664 903 | -217 491 | 5 865 715 (18 549 869) | Renovering av fönster slutförs. Tomten fräschas upp med bl.a. ny gräsmatta och nya växter. 1 garage omdisponeras till cykelgarage. 90 000 kr reserveras i avvaktan på avgörande i en rättslig tvist med entreprenör och försvagar 2000 års resultat. |
| 2001 | 1 872 473 | 36 965 | 4 603 564 (18 229 634) | 1 lägenhet säljs. |
| 2002 | 1 904 188 | 45 552 | 4 203 550 (18 190 439) | Äldre cykelförråd omdisponeras som rum för källsortering. Fjärrvärmecentral installeras. |
| 2003 | 1 912 088 | -30 264 | 5 340 934 (19 563 177) | Undersökning för att utesluta aluminatbetong. Husets höga läge (ej fuktigt) i kombination med normalt betongprov talar starkt emot förekomst av aluminatbetong. Åtgärder kring bristande isolering på de vertikala kallvattenstammarna slutförs. |
| 2004 | 1 924 402 | 92 062 | 8 455 000 (22 919 893) | Barnvagnsutrymme skapas. 1 garage omvandlas till lägenhetsförråd. |
| 2005 | 1 934 767 | -73 412 | 8 425 000 (22 336 717) | Renovering av trapphus, hissar, piskbalkong, entré, tvättstuga, el-central, säkerhetsdörrar till lägenheter slutförs. El till hiss samt belysningen i trapphus dras om. Tilluftssystem till trapphuset installeras. Styrmekanism installeras på frånluftsfläkten för sänkning av varvtal vintertid. Båda åtgärderna avser att sänka undertryck i trapphus som gör att entrédörr inte går igen. Problemet kvarstår dock. Ytterligare 1 torkskåp inköps. |
| 2006 | 1 935 598 | -128 259 | 8 395 000 (23 890 269) | 1 lägenhet om 38 kvm säljs för 1750 000 kr, den sista hyreslägenheten. Värmeledning på taket installeras för att motverka istappar. |
| 2007 | 1 942 011 | 186 221 | 7 065 000 (22 547 162) | Röckkanaler till sju av åtta öppna spisar har renoverats (bekostat av medlem). Åttonde spisen har plomberats. Anslutande skorsten har renoverats. Fel i reglerutrustning för uppvärmning justeras. Luckan till ventilationstrumma i trapphuset tätat. 90 000 kr som reserverades år 2000 i samband med rättslig tvist med entreprenör, löses upp och stärker årets resultat. 1300 000 kr från lägenhetsförsäljning 2006 används för amortering. |
| 2008 | 1 968 325 | -444 981 | 6 427 500 (21 673 831) | Äldre tvättmaskin och gräsklippare har ersatts med ny. Fastighetens fönster och balkongdörrar har renoverats. Sjuka träd har fällts. Ytterbelysning har omarbetats och ny installerats. Fortum har bytt ut alla elmätare. Internet domän med vattentornet5 har registrerats. Östra häcken klipptes ned. Tillfällig amortering med 450 000 kr har gjorts med medlen från lägenhetsförsäljning 2006. |
| 2009 | 1 996 028 | 4 781 | 5 960 000 (21 451 778) | Bärnlor till hissarna byts ut och dess oljekoppar fylls på. En förteckning av alla lägenheter med en standardiserad numrering skickas in till Lantmäteriet i enlighet med ny lag. Ännu inga förändringar på föreningen lägenhetsförteckning. Yttre- och inre entrédörr justeras. Ny hyresgäst i mindre lokal, Lena Strand (Lenas Fötter). Infart till parkering breddas, uteplats anläggs, norra sidan stenläggs. |

| | | | | |
|------|-----------|----------|---------------------------|--|
| 2010 | 2 019 006 | 4 002 | 5 675 000 (21 144 526) | Höghastighets-internet installeras i samtliga lägenheter. Tvättstugan renoveras. El- och belysning renoveras och byts ut. Utemiljö-projekten fortlöper (dörr-renovering, stengångar, ommålning av klotter , Parkeringsplatsrutiner har arbets igenom, hissar har underhållits, rutiner kring sophantering har utvecklats |
| 2011 | 2 021 456 | -215 399 | 5 335 000 (20 562 290) | Bytt styrenhet för bättre ventilation i trapphuset. Renoverat ytterdörren och byggt in automatisk dörröppnare. Tecknat nytt avtal med hyresgäst (pizzeria-lokalen) samt gjort en obligatorisk ventilationskontroll. Byggt en uteplats med soffor, bord och grill. |

~

~

[Handwritten signature]

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -382 662 |
| årets förlust | -215 399 |
| | -598 061 |

behandlas så att

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| till yttre reparationsfond överföres | 164 478 |
| i ny räkning överföres | -762 539 |
| | -598 061 |

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

~

IN

[Handwritten signature]

| Resultaträkning | Not | 2011-01-01 -2011-12-31 | 2010-01-01 -2010-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 2 021 456 | 2 019 006 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -196 992 | -195 085 |
| Driftkostnader | 3 | -1 255 231 | -1 146 076 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -225 090 | -190 999 |
| Avskrivningar | 5 | -349 578 | -349 577 |
| Resultat före finansiella poster | | -5 435 | 137 270 |
| | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 1 791 | 117 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -211 755 | -133 385 |
| Resultat efter finansiella poster | | -215 399 | 4 002 |
| | | | |
| Resultat före skatt | | -215 399 | 4 002 |
| | | | |
| Årets resultat | | -215 399 | 4 002 |

~

[Handwritten signatures and initials]

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 15 650 558 | 15 959 268 |
| Mark | | 4 162 251 | 4 162 251 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 83 217 | 124 086 |
| | | 19 896 026 | 20 245 604 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 896 026 | 20 245 604 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 157 | 156 |
| Övriga fordringar | 10 | 105 564 | 106 259 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 17 486 | 37 410 |
| | | 123 207 | 143 825 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 30 012 | 30 012 |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | | 513 044 | 725 084 |
| | | 543 056 | 755 097 |
| Summa omsättningstillgångar | | 666 263 | 898 921 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 562 290 | 21 144 526 |

Handwritten signature and initials

| Balansräkning | Not | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 8 493 656 | 8 493 656 |
| Upplåtelseavgifter | | 5 841 907 | 5 841 907 |
| Yttre reparationsfond | | 728 267 | 563 789 |
| | | 15 063 830 | 14 899 352 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -382 662 | -222 186 |
| Årets resultat | | -215 399 | 4 002 |
| | | -598 061 | -218 184 |
| Summa eget kapital | | 14 465 769 | 14 681 168 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 13 | 5 335 000 | 5 675 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | | 340 000 | 340 000 |
| Leverantörsskulder | | 6 879 | 110 331 |
| Övriga skulder | 14 | 4 002 | 6 027 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 410 640 | 332 000 |
| Summa kortfristiga skulder | | 761 521 | 788 358 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 562 290 | 21 144 526 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 8 500 000 | 8 500 000 |
| | | 8 500 000 | 8 500 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------|---------|
| Byggnader | 67 år |
| Inventarier | 5-10 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket..

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



Noter

Not 1 Föreningens intäkter


| | 2011 | 2010 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 239 146 | 235 350 |
| Hysesintäkter garage | 14 520 | 14 256 |
| Hysesintäkter p-platser | 135 000 | 134 025 |
| Årsavgifter bostäder | 1 627 680 | 1 627 680 |
| Debiterade avgifter | 3 000 | 3 000 |
| Ersättningar och intäkter | 2 110 | 1 067 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 3 628 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 0 |
| | 2 021 456 | 2 019 006 |

Not 2 Underhållskostnader

| | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 115 365 | 140 805 |
| Löpande reparationer installationer | 23 790 | 54 280 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 57 838 | 0 |
| | 196 993 | 195 085 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2011 | 2010 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 118 082 | 46 737 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 3 094 | 0 |
| Besiktning/serviceavtal | 8 079 | 0 |
| Yttre skötsel/snöröjning | 96 102 | 57 033 |
| Fastighetsel | 78 288 | 85 732 |
| Uppvärmning | 542 375 | 581 146 |
| Vatten | 44 691 | 44 575 |
| Sophämtning | 82 656 | 85 210 |
| Fastighetsförsäkring | 58 824 | 51 408 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 40 157 | 0 |
| Kabel-TV och internet | 79 295 | 76 395 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 103 588 | 101 988 |
| Övriga driftkostnader | 0 | 15 850 |
| | 1 255 231 | 1 146 074 |



Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2011 | 2010 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 23 537 | 31 508 |
| Styrelse- och mötesarvoden | 42 798 | 40 100 |
| Löner | 0 | 0 |
| Revisionsarvode | 16 231 | 13 612 |
| Sociala avgifter | 11 933 | 11 178 |
| Förvaltningsarvode | 89 948 | 89 672 |
| Övriga externa tjänster | 40 642 | 4 928 |
| | 225 089 | 190 998 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2011 | 2010 |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 123 192 | 123 192 |
| Om/tillbyggnad | 185 517 | 185 517 |
| Inventarier | 40 869 | 40 868 |
| | 349 578 | 349 577 |

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2011 | 2010 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Ränteintäkter | 886 | 65 |
| Överskatteränta ej skattepliktig | 905 | 52 |
| | 1 791 | 117 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2011 | 2010 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 211 369 | 139 409 |
| Avgår räntebidrag ./. | 386 | -6 024 |
| | 211 755 | 133 385 |

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011/2012.

~

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Not 8 Byggnader

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 19 992 676 | 19 992 676 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 992 676 | 19 992 676 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -4 033 408 | -3 724 699 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -308 709 | -308 709 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 342 117 | -4 033 408 |
| Utgående redovisat värde | 15 650 559 | 15 959 268 |
| Taxeringsvärden byggnader | 23 076 000 | 23 076 000 |
| Taxeringsvärden mark | 31 750 000 | 31 750 000 |
| | 54 826 000 | 54 826 000 |

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 413 699 | 413 699 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 413 699 | 413 699 |
| Ingående avskrivningar | -289 613 | -248 745 |
| Årets avskrivningar | -40 869 | -40 868 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -330 482 | -289 613 |
| Utgående redovisat värde | 83 217 | 124 086 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Skattefordran | 38 048 | 39 648 |
| Avräkning skattekonto | 67 516 | 66 611 |
| | 105 564 | 106 259 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring | 17 486 | 15 466 |
| Upplupna räntebidrag | 0 | 386 |
| Förutbetalda kabel-tv | 0 | 19 608 |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 0 | 1 950 |
| | 17 486 | 37 410 |



Not 12 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Övr bundet eget kapital | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 493 656 | 5 841 907 | 563 789 | -222 186 | 4 002 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 164 478 | -160 476 | -4 002 |
| Årets resultat | | | | | -215 399 |
| Belopp vid årets utgång | 8 493 656 | 5 841 907 | 728 267 | -382 662 | -215 399 |

Not 13 Fastighetslån

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Långivare - räntesats - ränteändring | | |
| Nordea - 4,169 % - rörligt | 2 737 500 | 2 782 500 |
| Nordea - 3,41 % - rörligt | 2 937 500 | 3 232 500 |
| Avgår kortfristig del ./. | -340 000 | -340 000 |
| | 5 335 000 | 5 675 000 |

Not 14 Övriga skulder

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Övriga skulder | 4 002 | 6 215 |
| Förutbetalad moms | 0 | -188 |
| | 4 002 | 6 027 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

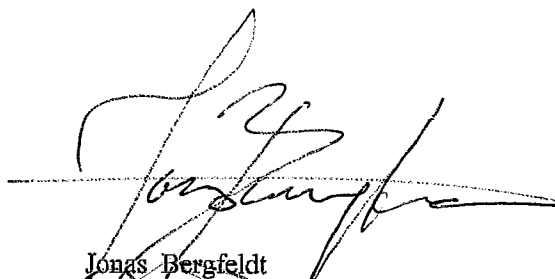
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Uppl räntekostnader externt | 35 987 | 20 267 |
| Förskottsbetalda hyror/avg | 132 369 | 136 769 |
| Upplupna VA avgifter | 2 079 | 2 000 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 124 423 | 83 309 |
| Upplupna elavgifter | 11 357 | 9 480 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 4 348 | 4 161 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 85 077 | 63 014 |
| Beräknat arvode för revision | 15 000 | 13 000 |
| | 410 640 | 332 000 |

Handwritten signature and initials, including a large stylized signature and the letters 'N' and 'Z' below it.

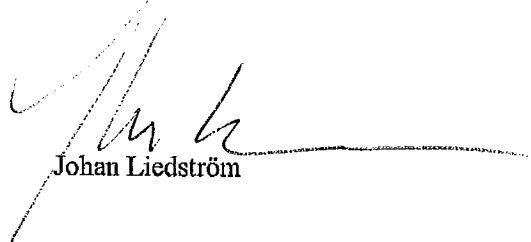
Stockholm den 2 april 2012



Björn Nilsson



Jonas Bergfeldt

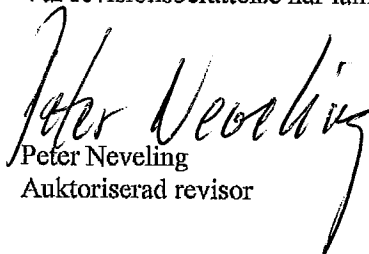


Johan Liedström

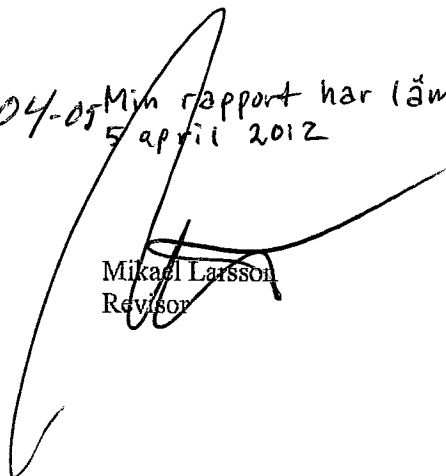


Ulrika Martin

Vår revisionsberättelse har lämnats *2012-04-05* Min rapport har lämnats den *5 april 2012*



Peter Neveling
Auktoriserad revisor



Mikael Larsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vattentornet 5, org. nr 716419-2127

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2011-01-01 --
-- 2011-12-31.

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. 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 mitt uttalande.

Uttalande

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 behandling av föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens ansamlade förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till behandling av föreningens ansamlade 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 behandling av föreningens ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

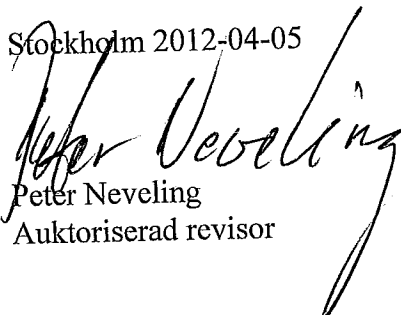
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-04-05


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **Brf Vattentornet 5**

Org.nr. 716419-2127

Rapport från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2011 för Brf Vattentornet 5. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Sundsvall den 5 april 2012



Mikael Larsson