

**BRF Vattenmyntan**  
**Org nr 769622-8076**

**ÅRSREDOVISNING**  
**för räkenskapsåret 2012**

---

Styrelsen för BRF Vattenmyntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 1 september 2011 förvärvat fastigheten Nacka Älta 14:105 i Nacka kommun. Lagfart erhöles den 15 mars 2012.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer att uppföras två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 36 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 2 873 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 36 parkeringsplatser varav 20 i garage.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggsäkerhetsförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti samt en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkrings AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar omfattar markförlagda sopbehållare för källsortering (GA1), parkeringsgarage under mark (GA2), in- och utfart till markparkering inklusive belysningsanslutning och dagvattenhantering (GA3) samt underjordiska ledningar för dagvatten (GA4).

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut för ändamålet markparkering, för ändamålet dagvattenmagasin och underjordiska ledningar. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende ledningar för vatten och avlopp.

## Förvaltning

### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hiss service och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

### **Föreningens ekonomi**

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 15 september 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 september 2011.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 116 720 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 27 500 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 89 220 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 701 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 31 055 kr/m<sup>2</sup>.

#### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 85 000 000 kr per den 31 december 2012, varav utnyttjad del är 67 976 075 kr. Föreningens fastighetslån är förtidsbundna till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
Stadshypotek	9 500 000	4,00 %	2,67 %	2015-03-01
Stadshypotek	9 000 000	4,20 %	2,85 %	2016-03-01
Stadshypotek	<u>9 000 000</u>	4,50 %	3,14 %	2018-03-01
	27 500 000			

#### Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 31 mars 2013.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	116 700 000	Lån	27 500 000
Likviditetsreserv	20 000	Insatser	42 824 000
		<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>46 396 000</u>
	116 720 000		116 720 000

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2012. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler (parkering och garage) t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler (parkering och garage) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp

motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade 43 (fyra) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2012. Vid årets slut var 28 (13) bostadsrätter upplåtna. Under året har inga (inga) bostadsrätter överlåtits.

#### Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under januari 2013.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 oktober 2012 haft följande sammansättning:

Jan Carles	Ledamot	1)	Ordförande
Jan Granmar	Ledamot	1)	
Ragnar Wedin	Ledamot	1)	
Margareta Hjelmstad	Ledamot		
Magnus Attefall	Ledamot		
Jeanette Walldén	Suppleant	1)	
Anna Strandberg	Suppleant		
Eva-Lisa Frisk	Suppleant		

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit fyra (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

#### Revisorer

PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm	

Hans Norman	Suppleant
PricewaterhouseCoopers AB	

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2011.

### **Förslag till resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående nyanläggning	1	97 000 000	23 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		97 000 000	23 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		97 000 000	23 000 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		2 734	-
Fordran Entreprenören		354 883	67 297
Avräkningskonto förvaltare		87 562	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		445 179	67 297
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		445 179	67 297
<b>Summa tillgångar</b>		97 445 179	23 067 297



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	2		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		29 420 000	1 040 000
<b>Summa bundet kapital</b>		29 420 000	1 040 000
<b>Summa eget kapital</b>		29 420 000	1 040 000
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		67 976 075	22 027 297
<b>Summa långfristiga skulder</b>		67 976 075	22 027 297
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbetalda årsavgifter		49 104	-
<b>Summa kortfrista skulder</b>		49 104	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		97 445 179	23 067 297
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		27 500 000	27 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Anläggningstillgångar**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

#### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 0 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 61 000 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### **Omsättningstillgångar**

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### **Övrigt**

#### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.



## Noter

### Not 1 Pågående nyanläggning

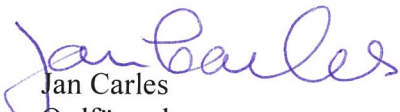
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 000 000	-
Inköp/Aktiveringar	74 000 000	23 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 000 000	23 000 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>97 000 000</u>	<u>23 000 000</u>


### Not 2 Eget kapital


	<u>Insats- kapital</u>
<b>Eget kapital 1 januari 2012</b>	1 040 000
Ökning av insatskapital	<u>28 380 000</u>
<b>Eget kapital 31 december 2012</b>	29 420 000

Stockholm 2013-02-21


Brf Vattenmyntan

  
Jan Carles  
Ordförande

  
Jan Granmar  
Ledamot

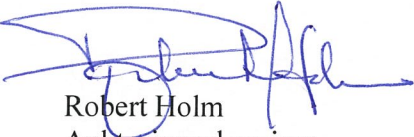
  
Ragnar Wedin  
Ledamot

  
Margareta Hjelmstad  
Ledamot

  
Magnus Attefall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 - 02 - 25.

PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan, org. nr 769622-8076

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan 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.

#### *Revisorernas 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 Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan finansiella ställning per den 31 december 2012 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattenmyntan för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

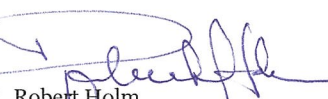
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 februari 2013

PricewaterhouseCoopers AB

  
Robert Holm  
Auktorsiserad revisor