

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen VATTENTORNET 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2000 och nuvarande stadgar registrerades 2002-07-12 hos PRV.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VATTENTORNET 3	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning i fastigheten sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1938-1939 och består av 1 flerbostadshus i 9 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 087 kvadratmeter, varav 2 989 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 98 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt. Föreningen hyr även ut 9 parkeringsplatser och 4 garage med hyresrätt. För närvarande är det kö för att hyra parkeringsplats eller garage.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Uppsägning
Accessnät (Stokab)	2012-07-11
Kemtvätt	2006-09-30
Kontor	2006-09-30
Mobiloperatör (Hi3G)	2013-05-16

Mobiloperatören Hi3G hyr plats på husets tak och på vinden för placering av så kallad radiolänkutrustning (obs ! ej basstation som avger strålning). Hi3G får enligt avtalet med föreningen ej placera någon basstation i eller på fastigheten.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	16	14		1

I fastigheten finns även en takterrass som kan disponeras av de boende i huset.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1999 och sträcker sig 5 år fram i tiden.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Rörstamsbyte	1986
Elstambyte	1986
Omläggning av tak	1986
Renovering av balkonger	1986
Omputsning av fasad	2004
Utvändig ommålning av fönster	2004

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 övertåtits. Under året har inga nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Om särskilda skäl föreligger, som tex. arbete på annan ort, beviljas tillstånd för ett år i taget.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning har skötts av Styrelsen.

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via UPC via Kabel TV-nätet..

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Märta Berglund	Ledamot
Ann-Kristin Dahlström	Ledamot
Thomas Wennerholm	Ledamot
Gunilla Muhr	Suppleant
Marina Toll	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Madeleine Rapp.

Valberedning

Valberedning har varit Stellan Slåne.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2003.

Föreningen höll extra föreningsstämma den 13 november 2003. Vid stämman beslöts att genomföra den av styrelsen föreslagna fasadrenoveringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har, med hjälp av en konsult från Fastighetsägarna, upphandlat omputsning av föreningens fasad från Trångsunds Byggnads AB. Arbetena startar i början av 2004.

Styrelsen har också låtit tryckprova samtliga 15 öppna spisar. Samtliga spisar, förutom en som är igenmurad, har funnits vara täta. En inventering av samtliga rökgasfläktar har visat att dessa dock behöver bytas. Tills vidare råder eldningsförbud i samtliga öppna spisar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2004 inleds omputsning av fasad. När detta arbete är avslutat skall ommålning av fönster ske.

De medlemmar som har öppen spis, och önskar kunna använda denna, får bekosta byte av rökgasfläkt samt övriga åtgärder för att styrelsen skall kunna häva eldningsförbudet för respektive öppen spis.

Föreningens ekonomi

En preliminär beräkning av taxeringsvärdet för föreningens fastighet för 2004 visar att taxeringsvärdet kommer att sjunka med 3 miljoner kronor till ca 44 miljoner kronor för 2004.

Nyckeltal	2003	2002	2001
Elkostnad/hushåll	1226	1172	1107
Värmekostnad/hushåll	7249	6807	6218
Vattenkostnad/hushåll	1337	1075	1053

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

årets resultat:	-119 094,94
och ansamlad förlust:	<u>-187 391,65</u>
summa	-306 486,59

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt finansieringsanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2003	2002
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 087 487	1 853 327
Övriga rörelseintäkter		8 004	12 204
		<u>2 095 491</u>	<u>1 865 531</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetsskötsel		-112 075	-86 758
Reparationer		-75 126	-73 738
Periodiskt underhåll			-19 370
Taxebundna kostnader		-598 798	-539 473
Övriga driftskostnader		-35 814	-29 301
Fastighetsskatt		-246 090	-205 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-155 084	-78 912
Personalkostnader		-18 394	-15 311
Avskrivningar		-187 270	-187 270
		<u>-1 428 650</u>	<u>-1 236 032</u>
RÖRELSERESULTAT		666 841	629 499
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		55 231	69 518
Räntekostnader		-406 031	-496 050
		<u>-350 800</u>	<u>-426 532</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		316 041	202 967
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 8	-141 657	-131 853
		<u>-141 657</u>	<u>-131 853</u>
SKATT			
Statlig skatt		-298 785	-217 383
Skatt ändrad taxering		5 306	
		<u>-293 479</u>	<u>-217 383</u>
ÅRETS RESULTAT		-119 095	-146 269

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2003	2002
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	51 095 658	51 276 390
Pågående arbeten	Not 4	28 125	
Maskiner och inventarier	Not 5	13 077	19 615
		<u>51 136 860</u>	<u>51 296 005</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 140 360	51 299 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		76 450	33 444
Övriga fordringar		33 022	30 437
Förutbetalda kostnader	Not 6	18 481	15 315
		<u>127 953</u>	<u>79 196</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		1 784 790	1 749 267
SBC klientmedel i SHB		445 904	589 516
		<u>2 230 694</u>	<u>2 338 783</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 358 647	2 417 979
SUMMA TILLGÅNGAR		53 499 007	53 717 484
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 7	41 550 395	41 550 395
Upplåtelseavgifter		1 591 250	1 591 250
		<u>43 141 645</u>	<u>43 141 645</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-187 392	-41 123
Årets resultat		-119 095	-146 269
		<u>-306 487</u>	<u>-187 392</u>
SUMMA EGET KAPITAL		42 835 158	42 954 253

		2003	2002
AVSÄTTNINGAR	Not 8		
Föreningens reparationsfond		24 919	85 385
		<u>24 919</u>	<u>85 385</u>
 LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 000 000	10 000 000
		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
 KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		152 499	110 809
Skatteskulder		360 309	423 283
Upplupna kostnader	Not 10	2 025	61 812
Förutbetalda avgifter och hyror		124 097	81 942
		<u>638 930</u>	<u>677 846</u>
 SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		53 499 007	53 717 484
 Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		20 424 000	20 424 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

FINANSIERINGSANALYS	2003	2002
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-119 095	-146 269
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187 270	187 270
Avsättningar föreningens reparationsfond	141 657	131 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	209 832	172 854
Förändringar kortfristiga fordringar	-48 757	10 275
lanspråktagande föreningens reparationsfond	-202 123	-95 920
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-38 916	-97 669
	-289 795	-183 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 963	-10 459
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	-28 125	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 125	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-108 088	-10 459
Likvida medel vid årets början	2 338 783	2 349 242
Likvida medel vid årets slut	2 230 694	2 338 783
	-108 088	-10 459

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2003	2002
Byggnad	0,5%	0,5%
Maskiner	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

NOT 1

ÅRSVIGFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	1 597 166	1 414 770
Hyresintäkter	490 321	438 557
	<u>2 087 487</u>	<u>1 853 327</u>

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	28 600	27 500
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 313	
Städning entreprenad	39 134	33 538
Städning enligt beställning	6 938	903
Mattvätt	4 441	4 208
Sotning	10 325	
Hissbesiktning	710	699
Störningsjour och larm		3 625
Gård	3 396	90
Serviceavtal	944	1 056
Hiss	1 969	1 876
Förbrukningsmateriel	4 518	4 863
Brandvarnare	9 788	8 400
	<u>112 075</u>	<u>86 758</u>

	2003	2002
Reparationer		
Byggnad	2 831	
Hyreslägenheter	1 323	875
Lokaler	6 654	
Tvättstuga	11 325	5 174
Soprum/sophus	769	725
Soprum	5 136	5 440
Vind		1 600
Trapphus	9 350	3 454
Portar		914
Lås	4 103	7 522
Installationer	4 476	
VVS	10 169	20 546
Värmeanläggning	919	1 741
Ventilation		4 081
Elinstallationer	7 442	
Teleportanläggning		991
Hiss	8 962	2 483
Huskropp utvändigt	365	
Tak		4 280
Fasad		1 025
Fönster	365	
Gård	938	9 657
Övrigt		3 231
	75 126	73 738
Periodiskt underhåll		
Byggnad	27 781	15 250
Hyreslägenhet	25 200	
Portar		6 930
Installationer	26 996	
Ventilation	122 146	20 900
Huskropp utvändigt		59 770
Markytor		12 440
lanspråktagande föreningens reparationsfond	-202 123	-95 920
		19 370
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	67 409	64 486
Värmekostnader	398 706	374 359
Vattenkostnader	73 542	59 126
Sophämtning	12 960	11 879
Grovsopor	28 247	26 264
Snöröjning	17 934	3 359
	598 798	539 473
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 921	17 601
Kabel-TV/Satellit-TV	11 893	11 700
	35 814	29 301
Fastighetsskatt	246 090	205 900

fw

	2003	2002
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Kreditupplysning		400
Telefon	1 749	2 016
Postbefordran		1 100
Juridiska åtgärder	38 675	
Föreningskostnader	1 860	
Föreningens dag		1 150
Förvaltningsarvode	64 654	55 200
Juridik	25 376	5 828
Administration	10 942	3 504
Kopiering		1 879
Korttidsinventarier	1 980	
Konsultarvode	4 688	
Avgift till organisationer	5 160	7 835
	155 084	78 912
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	14 500	12 500
Sociala kostnader	3 894	2 811
	18 394	15 311
Avskrivningar		
Byggnad	180 732	180 732
Maskiner	6 538	6 538
	187 270	187 270
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 428 650	1 236 032
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	51 637 854	51 637 854
Utgående anskaffningsvärde	51 637 854	51 637 854
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-361 464	-180 732
Årets avskrivningar enligt plan	-180 732	-180 732
Utgående avskrivning enligt plan	-542 196	-361 464
Planenligt restvärde vid årets slut	51 095 658	51 276 390
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 491 400	15 491 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 868 000	27 481 000
Taxeringsvärde mark	14 351 000	11 995 000
	47 219 000	39 476 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	45 220 000	37 772 000
Lokaler	1 999 000	1 704 000

fw


	2003	2002
NOT 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Fasadrenovering	28 125	
NOT 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 692	32 692
Utgående anskaffningsvärde	<u>32 692</u>	<u>32 692</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 077	-6 539
Årets avskrivningar enligt plan	-6 538	-6 538
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-19 615</u>	<u>-13 077</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	13 077	19 615
NOT 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Fastighetsförsäkring	9 195	5 531
Kabel-TV		2 962
Växtekonomi		719
Dygnet Runt Service		831
Störningsjour		112
Årsavgift SBC		5 160
Telefon	145	
Vatten	7 891	
Snöröjning	1 250	
	<u>18 481</u>	<u>15 315</u>
NOT 7		
EGET KAPITAL		
	2003	Enligt stämmans beslut 2002
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	41 550 395	41 550 395
Upplåtelseavgifter	<u>1 591 250</u>	<u>1 591 250</u>
	43 141 645	43 141 645
Ansamlad förlust		
Ansamlad förlust	-187 392	-146 269
Årets resultat	<u>-119 095</u>	<u>-146 269</u>
	-306 487	-187 392
Summa eget kapital	42 835 158	42 954 253

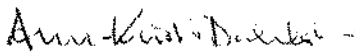
	2003	2002
NOT 8		
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	85 385	49 452
Årets avsättning	141 657	131 853
Anspråkstagande	-202 123	-95 920
Vid årets slut	<u>24 919</u>	<u>85 385</u>

NOT 9				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	03-12-31	03-12-31	02-12-31	ändringsdag
Nordån		0	10 000 000	
SE-Banken BoLån	3,20%	5 000 000	0	Förlig ränta
SE Banken BoLån	4,00%	<u>5 000 000</u>	<u>0</u>	04-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 000 000	10 000 000	

NOT 10		
UPPLUPNA KOSTNADER	03-12-31	02-12-31
Lånoräntor	2 025	
	<u>2 025</u>	

Stockholm den 27 april 2004


Märta Berglund


Ann-Kristin Dahlström


Thomas Wennerholm

Min revisionsberättelse behörfande denna årsredovisning har avgivits den

29/4 - 2004


Madeleine Rapp

Till

**FÖRENINGSSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VATTENTORNET 3**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2003.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem. Samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag styrker

- att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2004-04-29


Madeleine Rapp