

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VATTENTORNET 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-07-12 hos Bolagsverket.

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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnadens totalyta är enligt fastighetsdeklarationen 3 151 kvadratmeter, varav 2 802 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 162 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid tom
Kemtvätt	60	2009-09-30
Konsult	38	2009-09-30
Mobiloperatör *	tak + vind	2012-08-31

* Ej basstation som avger strålning, endast så kallad radiolänkutrustning.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Takterass med möbler och gasolgrill

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Omläggning av tak	1986	
Renovering av balkonger	1986	
Nya balkongräcken och plåtar	2004	
Byte av ytterfönster	2004	Underhållsfria aluminiumfönster
Omputsning av fasad	2004	Total omputsning (100% ny puts)
Ny hissinredning	2006	
Målning av balkongplattor	2006	Fuktspärr skyddar betongen

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Föreningen har bredbandsuppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 12 överlåtit.

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. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Wennerholm	Ordförande
Ann-Kristin Dahlström	Sekreterare
Mikael Cadling	Ledamot
Anders Klahr	Suppleant
Gunilla Skiöld	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Thomas Wennerholm, Ann-Kristin Dahlström, Mikael Cadling, Anders Klahr och Gunilla Skiöld.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har även en rad löpande kontakter mellan styrelsemötena.

Revisorer

Carl Niring (aukt rev.) Lindebergs Grant Thornton Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Klas Hökerberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2006-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Samtliga balkongplattor (ovansida och kanter) har behandlats med en metod i flera lager som skyddar mot inträngning av fukt i betongen. Denna åtgärd kommer att förlänga livslängden hos balkongplattorna med ca 10 - 15 år.

Dräneringsarbeten har utförts intill husgrunden på husets östra sida. Detta sedan fuktgenomslag skett i den mindre hyreslokalen.

Den mindre kontorslokalen har målats om och nytt klinkersgolv har lagts in i samband med att nytt hyresavtal träffades.

Hissen har fått ny inredning i form av ekfanér och marmorgolv. Tryckknappar i hissen och på varje våningsplan är utbytta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Bättringsmålning av husets tak planeras att utföras under 2007.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm				
bostadsrättsyta	571	571	571	570
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 099	5 148	5 175	3 569
Elkostnad/kvm totalyta	20	16	21	21
Värmekostnad/kvm totalyta	140	141	136	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	19	23

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningen träffade under 2006 en förlikning i ärendet med SBC. Föreningen erhåll en ersättning om 721.250 kr, som är skattefri för föreningen. Beloppet har bokförts mot anskaffningsvärdet för fastigheten i balansräkningen.

Under 2006 har föreningen utnyttjat ROT-avdrag om ca 300.000 kr.

Övrig information

För mer information om föreningen och fastigheten hänvisar styrelsen intresserade till föreningens hemsida på Internet: www.brfvattentornet3.se

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	364 951,34
ansamlad förlust	-477 006,30
reservering till fond för yttre underhåll enl stadgarna	<u>-131 574,00</u>
Totalt	-243 628,96

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-243 628,96
----------------------------	-------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys med noter.

☞

RESULTATRÄKNING		2006	2005
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		2 119 261	2 131 949
Övriga rörelseintäkter		<u>420 749</u>	<u>307 384</u>
		2 540 010	2 439 333
 RÖRELSENS KOSTNADER	 Not 2		
Fastighetskostnader		-112 816	-116 200
Reparationer		-101 272	-40 134
Periodiskt underhåll		0	-230 834
Taxebundna kostnader		-666 640	-655 583
Övriga driftskostnader		-49 635	-46 264
Fastighetsskatt		-228 580	-228 580
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-109 847	-254 264
Personalkostnader		-29 584	-37 779
Avskrivningar		<u>-214 384</u>	<u>-160 361</u>
		-1 512 759	-1 769 998
 RÖRELSERESULTAT		 1 027 251	 669 335
 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 835	1 904
Räntekostnader		<u>-419 057</u>	<u>-316 239</u>
		-410 222	-314 335
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		 617 029	 355 000
 SKATT			
Statlig inkomstskatt		<u>-252 078</u>	<u>-280 271</u>
		-252 078	-280 271
 ÅRETS RESULTAT		 364 951	 74 729

✓

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	56 500 199	56 760 353
Maskiner och inventarier	Not 4	12 531	0
		<u>56 512 730</u>	<u>56 760 353</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 516 230	56 763 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 250	3 065
Skattefordringar		43 778	15 585
Övriga fordringar		73 983	70 704
Förutbetalda kostnader	Not 5	21 060	14 727
		<u>143 071</u>	<u>104 081</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 426	926
SBC klientmedel i SHB		1 254 257	602 301
		<u>1 255 683</u>	<u>603 226</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 398 754	707 307
SUMMA TILLGÅNGAR		57 914 984	57 471 160
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 550 395	41 550 395
Upplåtelseavgifter		1 591 250	1 591 250
Fond för yttre underhåll	Not 7	131 574	0
		<u>43 273 219</u>	<u>43 141 645</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-608 580	-551 735
Årets resultat		364 951	-74 729
		<u>-243 629</u>	<u>-477 006</u>
SUMMA EGET KAPITAL		43 029 590	42 664 639

		2006-12-31	2005-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>14 097 500</u>	<u>14 325 000</u>
		14 097 500	14 325 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	190 000	100 000
Leverantörsskulder		269 148	213 054
Övriga kortfristiga skulder		42 518	34 300
Upplupna kostnader	Not 9	78 985	13 580
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>207 243</u>	<u>120 588</u>
		787 894	481 522
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		57 914 984	57 471 160
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 424 000	20 424 000
Ansvarsförbindelser		Inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2006

2005

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	364 951	74 729
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	214 384	160 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 335	235 090
före förändringar av rörelsekapital		

Förändringar kortfristiga fordringar	-38 990	244 160
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	216 373	-737 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	177 382	-493 381
förändring av rörelsekapital		

Kassaflöde från den löpande verksamheten	756 718	-258 291
---	----------------	-----------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	48 902	-7 560
Maskiner och inventarier	-15 663	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	33 239	-7 560

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 8	-137 500	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-137 500	-75 000

Årets kassaflöde	652 457	-340 851
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	603 226	944 078
Likvida medel vid årets slut	1 255 683	603 226
	652 457	-340 851

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 har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2006	2005
Byggnad	0,50%	0,00%
(fr o m i år skrivs byggnaden av med 0,5% på anskaffningsvärdet)		
Fasad	0,00%	2,50%
Maskiner	20,00%	20,00%
Inventarier	20,00%	0,00%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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.

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 599 624	1 599 624
Hysesintäkter	519 637	511 317
Värmeintäkter	8 004	8 004
ROT-avdrag	317 932	312 068
Återbet Stockholm Vatten	20 153	0
Försäkringsersättning	74 660	8 320
	2 540 010	2 439 333

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	34 959	33 744
Fastighetsskötsel enl beställn	14 695	10 592
Städning entreprenad	39 000	39 863
Städning enligt beställning	2 078	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 665	4 669
Hissbesiktning	1 328	724
Gård	6 857	16 491
Serviceavtal	1 084	1 066
Hiss	2 561	2 431
Förbrukningsmateriel	5 590	6 620
	112 816	116 200

	2006	2005
Reparationer		
Tvättstuga	7 240	20 285
Soprum	1 565	0
Lås	1 290	0
VVS	43 508	3 024
Ventilation	0	8 531
Hiss	34 415	6 469
Fasad	6 935	0
Balkonger	0	1 825
Konsult	4 519	0
Övrigt	1 800	0
	101 272	40 134
Periodiskt underhåll		
Hyseslägenhet	0	45 375
Lägenheter	0	31 250
Källare	0	30 688
Portar	0	6 863
VVS	0	6 388
Balkonger/altaner	0	26 906
Konsult	0	8 750
Övrigt	0	74 614
	0	230 834
Taxebundna kostnader		
El	63 363	49 866
Värme	441 396	442 210
Vatten	50 657	50 673
Sophämtning	34 944	17 854
Grovsopor	29 978	33 834
Snöröjning	46 302	61 146
	666 640	655 583
Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 463	34 126
Kabel-TV	12 152	12 138
Internet	2 020	0
	49 635	46 264
Fastighetsskatt	228 580	228 580

	2006	2005
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Trycksaker	980	0
Telefon	1 693	491
Postbefordran	885	0
Juridiska åtgärder	5 000	101 762
Inkasso/betalningsföreläggande	240	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
Föreningskostnader	800	1 136
Styrelseomkostnader	3 500	6 251
Stämman	0	339
Trivselkostnader (inne)	3 435	0
Förvaltningsarvode	48 402	62 280
Arvode SBC övrigt	6 250	8 750
Juridik	3 125	0
Administration	8 687	45 715
Korttidsinventarier	6 352	22 380
Avgift till organisationer	5 160	5 160
Bidrag och gåvor	338	0
	109 847	254 264
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	23 500	29 500
Sociala kostnader	6 084	8 279
	29 584	37 779
Avskrivningar		
Byggnad	211 252	0
Förbättringar	0	153 822
Maskiner	0	6 539
Inventarier	3 132	0
	214 384	160 361
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 512 759	1 769 998
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 790 736	57 783 176
Skadeståndersättning	-721 250	0
Nyanskaffningar	672 348	7 560
Utgående anskaffningsvärde	57 741 834	57 790 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 030 383	-876 561
Årets avskrivningar enligt plan	-211 252	-153 822
Utgående avskrivning enligt plan	-1 241 635	-1 030 383
Planenligt restvärde vid årets slut	56 500 199	56 760 353
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 491 400	15 491 400

	2006	2005
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 422 000	21 422 000
Taxeringsvärde mark	22 436 000	22 436 000
	<u>43 858 000</u>	<u>43 858 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	42 000 000	42 000 000
Lokaler	1 858 000	1 858 000
	<u>43 858 000</u>	<u>43 858 000</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	32 692	32 692
Nyanskaffningar	15 663	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>48 355</u>	<u>32 692</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-32 692	-26 153
Årets avskrivningar enligt plan	-3 132	-6 539
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-35 824</u>	<u>-32 692</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

12 531 0

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2006-12-31	2005-12-31
Försäkring	11 960	11 544
Telia	145	145
Kabel-TV	3 077	3 038
Dataphone	468	
Hemsida	250	
SBC medlemskap	5 160	
	<u>21 060</u>	<u>14 727</u>

Not 6

EGET KAPITAL

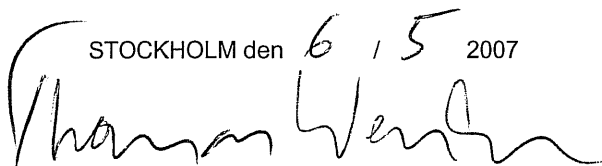
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 550 395			41 550 395
Upplåtelseavgifter	1 591 250			1 591 250
Fond för yttre underhåll Not 7	131 574	131 574		0
Summa bundet eget kapital	<u>43 273 219</u>	<u>131 574</u>		<u>43 141 645</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-608 580	-131 574	74 729	-551 735
Årets resultat	364 951	364 951	-74 729	74 729
Summa ansamlad förlust	<u>-243 629</u>	<u>233 377</u>	<u>0</u>	<u>-477 006</u>
Summa eget kapital	<u>43 029 590</u>	<u>364 951</u>	<u>0</u>	<u>42 664 639</u>

	2006	2005
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	0	39 247
Reservering enligt stadgar	131 574	131 574
lanspråktagande	0	-170 821
Vid årets slut	131 574	0

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	ändringsdag
SE-Banken BoLån	3,15%	4 825 000	4 925 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,33%	5 000 000	5 000 000	2009-01-01
SE-Banken BoLån	3,15%	2 970 000	3 000 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,40%	1 492 500	1 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 287 500	14 425 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-190 000	-100 000	
		14 097 500	14 325 000	

Not 9	2006-12-31	2005-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 000	
Fjärrvärme	47 816	
Grovsopor	1 463	
Revision	15 000	
Vatten	4 000	3 381
Låneräntor	2 706	1 599
Föreningsarvoden		6 500
Sociala avgifter		2 100
	78 985	13 580


STOCKHOLM den 6 15 2007


Thomas Wennerholm


Ann-Kristin Dahlström


Mikael Cadling

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 15 2007


Carl Niring (auktoriserad revisor)
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Vattentornet 3

Org.nr 716419-5724

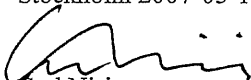
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vattentornet 3 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2007-05-10


Carl Niring
Auktoriserad revisor