

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen VATTENTORNET 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 Nordeuropa Försäkring AB. 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 taxeringsbeskedet 3 151 kvadratmeter, varav 2 989 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
Kemtvätt	60	tom 2009-09-30
Konsult	38	tom 2009-09-30
Mobiloperatör *	tak + del av vind	tom 2012-08-31

* Ej basstation för mobiltelefoni som avger strålning. Endast s k radiolänkutrustning.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetslokal

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

För ytterligare detaljer om fastigheten: se gärna föreningens hemsida: www.brfvattentornet3.se

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Föreningen har en 100 Mbit/s bredbandsuppkoppling från Dataphone, som delas av alla lägenheter.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtit.

Under året så 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. Överlåtelseavgift betalas av köpare. *2*

AKS
ho
FCV

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Wennerholm	Ordförande
Ann-Kristin Dahlström	Sekreterare
Mikael Cadling	Ledamot
Anders Klahr	Suppleant
Christopher Norman	Suppleant

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

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carl Niring (aukt rev.) Grant Thornton Ordinarie Extern

Valberedning

Valberedning har varit Klas Hökerberg sammankallande .

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Energibesiktning har genomförts av Anticimex, på föreningens uppdrag. Av denna framkom förslag på åtgärder för energibesparande åtgärder, som styrelsen behandlar vidare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Målning av tak planeras till våren 2008.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 30 571 381 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	571	571	571	571
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 764	5 099	5 148	5 175
Elkostnad/kvm totalyta	26	20	16	21
Värmekostnad/kvm totalyta	142	140	141	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	16	16	19

Totalytan är 3 106 kvm, varav 2 802 kvm utgör bostadsrätt, 187 kvm hyresrätt, 102 kvm lokal och 15 kvm garage.

Under 2007 gjorde föreningen en extra amortering på banklån med 750 tkr. *L*

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

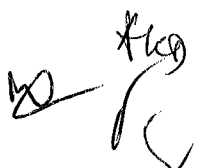
årets resultat	66 638,97
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 243 628,96
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 186 126,00
	- 363 115,99

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	- 363 115,99
----------------------------	---------------------

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

h



RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 162 182	2 119 261
Övriga rörelseintäkter		8 324	420 749
		<u>2 170 506</u>	<u>2 540 010</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-182 547	-112 816
Reparationer		-88 732	-101 272
Taxebundna kostnader		-666 629	-666 640
Övriga driftskostnader		-101 125	-49 635
Fastighetsskatt		-188 420	-228 580
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-103 250	-109 847
Personalkostnader		-38 976	-29 584
Avskrivningar		-215 360	-214 384
		<u>-1 585 038</u>	<u>-1 512 759</u>
RÖRELSERESULTAT		585 468	1 027 251
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 171	8 835
Räntekostnader		-521 977	-419 057
		<u>-517 806</u>	<u>-410 222</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 663	617 029
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-1 024	-252 078
		<u>-1 024</u>	<u>-252 078</u>
ÅRETS RESULTAT		66 639	364 951

L

AKS
100
FC,

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	56 482 917	56 500 199
Maskiner och inventarier Not 4	9 398	12 531
	<u>56 492 315</u>	<u>56 512 730</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 495 815	56 516 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	13 084	4 250
Skattefordringar	0	43 778
Övriga fordringar	36	73 983
Förutbetalda kostnader Not 5	27 237	21 060
	<u>40 357</u>	<u>143 071</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 426	1 426
SBC klientmedel i SHB	305 866	1 254 257
	<u>307 292</u>	<u>1 255 683</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	347 649	1 398 754
SUMMA TILLGÅNGAR	56 843 465	57 914 984 <i>h</i>

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL 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	317 700	131 574
		<u>43 459 345</u>	<u>43 273 219</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-429 755	-608 580
Årets resultat		66 639	364 951
		<u>-363 116</u>	<u>-243 629</u>
SUMMA EGET KAPITAL		43 096 229	43 029 590
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 157 500	14 097 500
		<u>13 157 500</u>	<u>14 097 500</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	190 000	190 000
Leverantörsskulder		129 053	269 148
Skatteskulder		6 176	0
Övriga kortfristiga skulder		34 300	42 518
Upplupna kostnader	Not 9	91 765	78 985
Förutbetalda avgifter och hyror		138 442	207 243
		<u>589 736</u>	<u>787 894</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 843 465	57 914 984
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 424 000	20 424 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader (fr o m 2006 skrivs byggnaden av med 0,50% av anskaffningsvärdet)	0,50%	0,50%
Maskiner	20,00%	20,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 599 672	1 599 624
Hysesintäkter	562 510	519 637
	2 162 182	2 119 261

Not 2**RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	36 561	34 959
Fastighetsskötsel enl beställn	25 887	14 695
Snöröjning	33 910	0
Städning entreprenad	42 475	39 000
Städning enligt beställning	0	2 078
Mattvätt/Hyrmattor	5 133	4 665
Hissbesiktning	739	1 328
Myndighetstillsyn	22 500	0
Gård	1 397	6 857
Serviceavtal	1 144	1 084
Hiss	2 652	2 561
Ventilation	8 531	0
Förbrukningsmateriel	1 620	5 590
	182 547	112 816

Not 2 forts.	2007	2006
Reparationer		
Lägenheter	3 475	0
Gemensamma utrymmen	4 634	0
Tvättstuga	9 815	7 240
Soprum	0	1 565
Lås	1 375	1 290
Installationer	18 151	0
VVS	23 458	43 508
Värmeanläggning	4 481	0
Ventilation	6 961	0
Elinstallationer	1 931	0
Hiss	9 425	34 415
Fasad	0	6 935
Konsult	0	4 519
Vattenskada	5 025	0
Övrigt	0	1 800
	88 732	101 272
Taxebundna kostnader		
El	82 630	63 363
Värme	447 524	441 396
Vatten	59 388	50 657
Sophämtning	44 228	34 944
Grovsopor	32 859	29 978
Snöröjning	0	46 302
	666 629	666 640
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 776	35 463
Kabel-TV	12 308	12 152
Internet	0	2 020
Bredband	68 040	0
	101 125	49 635
Fastighetskatt	188 420	228 580

AKO

 FL

Not 2 forts.	2007	2006
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Trycksaker	0	980
Telefon	1 788	1 693
Postbefordran	0	885
Juridiska åtgärder	0	5 000
Inkasso/betalningsföreläggande	0	240
Revisionsarvode extern revisor	13 493	15 000
Föreningskostnader	692	800
Styrelseomkostnader	2 150	3 500
Stämma	310	0
Trivselkostnader (inne)	1 619	3 435
Förvaltningsarvode	50 445	48 402
Arvode SBC övrigt	3 125	6 250
Juridik .	3 125	3 125
Administration	5 584	8 687
Korttidsinventarier	1 215	6 352
Övriga förvaltningskostnader	1 025	0
Konsultarvode	12 106	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 160	5 160
Bidrag och gåvor	1 413	338
	103 250	109 847
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 000	23 500
Sociala kostnader	8 976	6 084
	38 976	29 584
 Avskrivningar		
Byggnad	212 227	211 252
Inventarier	3 133	3 132
	215 360	214 384
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 585 038	1 512 759
 Not 3	2007-12-31	2006-12-31
 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 741 834	57 790 736
Nyanskaffningar	194 945	-48 902
Utgående anskaffningsvärde	57 936 779	57 741 834
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 241 635	-1 030 383
Årets avskrivningar enligt plan	-212 227	-211 252
Utgående avskrivning enligt plan	-1 453 862	-1 241 635
 Planenligt restvärde vid årets slut	56 482 917	56 500 199
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 491 400	15 491 400

AKG
 AS
 K

Not 3 forts.	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 460 000	21 422 000
Taxeringsvärde mark	30 582 000	22 436 000
	<u>62 042 000</u>	<u>43 858 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	60 000 000	42 000 000
Lokaler	2 042 000	1 858 000
	<u>62 042 000</u>	<u>43 858 000</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-35 824	-32 692
Årets avskrivningar enligt plan	-3 133	-3 132
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-38 956</u>	<u>-35 824</u>

Redovisat restvärde vid årets slut	9 398	12 531
---	--------------	---------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Försäkring	4 408	11 960
Telia	145	145
Kabel-TV	3 160	3 077
Dataphone	19 524	468
Hemsida	0	250
SBC medlemsskap	0	5 160
	<u>27 237</u>	<u>21 060</u>

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 550 395	0	0	41 550 395
Upplåtelseavgifter	1 591 250	0	0	1 591 250
Fond för yttre underhåll enligt not	317 700	186 126	0	131 574
Summa bundet eget kapital	<u>43 459 345</u>	<u>186 126</u>	<u>0</u>	<u>43 273 219</u>
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-429 755	-186 126	364 951	-608 580
Årets resultat	66 639	66 639	-364 951	364 951
Summa fritt eget kapital	<u>-363 116</u>	<u>-119 487</u>	<u>0</u>	<u>-243 629</u>
Summa eget kapital	43 096 229	66 639	0	43 029 590

NO
K10
14

	2007	2006
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	131 574	0
Reservering enligt stadgar	186 126	131 574
Vid årets slut	317 700	131 574

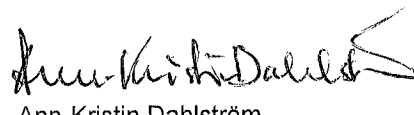
Not 8				
SKULDER TILL	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
SE-Banken BoLån	4,40 %	3 975 000	4 825 000	2009-03-28
SE-Banken BoLån	3,33 %	5 000 000	5 000 000	2009-01-01
SE-Banken BoLån	4,40 %	2 910 000	2 970 000	2008-06-28
SE-Banken BoLån	4,40 %	1 462 500	1 492 500	2008-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 347 500	14 287 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-190 000	-190 000	
		13 157 500	14 097 500	

Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
Ei	7 200	8 000
Fjärrvärme	61 447	47 816
Vatten	2 400	4 000
Grovsopor	2 581	1 463
Revisionsarvode	15 000	15 000
Räntekostnader	3 137	2 706
	91 765	78 985

STOCKHOLM den 7 / 4 2008



Mikael Cadling
Ledamot

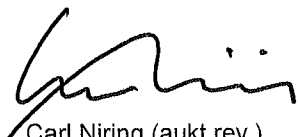


Ann-Kristin Dahlström
Ledamot



Thomas Wernerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2008



Carl Niring (aukt rev.)
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 2007. 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 2008-04-07



Carl Niring
Auktoriserad revisor