

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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 SBC / Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938-1939 och består av 1 flerbostadshus i 9 våningar. Fastighetens värdeår är 1986.

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 samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
24	16	14	0	1	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
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.

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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 hissredning	2006	
Målning av balkongplattor	2006	Fuktspärr skyddar befongen
Målning av tak	2008	

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

#### **Övriga avtal**

Föreningen har Bredband 100 Mbit/s-uppkoppling via IP-Only.

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

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.

KN  
KV

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Wennerholm	Ordförande	
Christopher Norman	Ledamot	Ord ledamot från ord stämma
Mikael Cadling	Ledamot	
Ann-Kristin Dahlström	Sekreterare	Avgick vid ord stämma
Louise Thunborg	Suppleant	
Anders Klahr	Suppleant	

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Thomas Wennerholm  
Christopher Norman  
Mikael Cadling  
Louise Thunborg  
Anders Klahr

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har löpande kontakter i ett antal frågor.

### Revisorer

Rutger Nordström	Grant Thornton	Ordinarie Extern
Stefan Westrell	Grant Thornton	Suppleant Extern

### Valberedning

Klas Hökerberg

### Stämmor

Ordinarie 2008-05-27

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under hösten 2008 har husets tak målats om.

### Föreningens ekonomi

Medlemsavgifterna till föreningen har varit oförändrade i sex års tid. Den överskottslikviditet som uppstår tack vare sänkta skatter (fastighets- och schablonskatt) använder föreningen till att amortera på våra banklån.

### Övrig information

För mer information om huset och föreningen se gärna föreningens hemsida, [www.brfvattentornet3.se](http://www.brfvattentornet3.se).

### Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

KW  
K

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	571	571	571	571
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 701	4 764	5 099	5 148
Elkostnad/kvm totalyta	28	26	20	16
Värmekostnad/kvm totalyta	131	142	140	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	19	16	16

#### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

32 385

ansamlad förlust

-363 116

reservering till fond för yttre underhåll

-186 126

-516 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överförs

-516 857

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

KW  
1/2

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 173 319	2 162 182
Övriga rörelseintäkter		8 164	8 324
		<b>2 181 483</b>	<b>2 170 506</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-197 699	-182 547
Reparationer		-70 900	-88 732
Periodiskt underhåll		-146 644	0
Taxebundna kostnader		-639 046	-666 629
Övriga driftskostnader		-102 867	-101 125
Fastighetskatt		-86 420	-188 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-90 274	-103 250
Personalkostnader		-39 726	-38 976
Avskrivningar		-222 610	-215 360
		<b>-1 596 186</b>	<b>-1 585 038</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>585 297</b>	<b>585 468</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 380	4 171
Räntekostnader		-555 932	-521 977
		<b>-552 552</b>	<b>-517 806</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>32 746</b>	<b>67 663</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-361	-1 024
		<b>-361</b>	<b>-1 024</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>32 385</b>	<b>66 639</b>

RN  
/L

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	56 335 940	56 482 917
Maskiner och inventarier	6 266	9 398
	<u>56 342 206</u>	<u>56 492 315</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>56 345 706</b>	<b>56 495 815</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	19 381	13 084
Övriga fordringar	2 614	36
Förutbetalda kostnader	27 232	27 237
	<u>49 227</u>	<u>40 357</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 426	1 426
SBC klientmedel i SHB	225 523	305 866
	<u>226 949</u>	<u>307 292</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>276 176</b>	<b>347 649</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>56 621 881</b>	<b>56 843 465</b>

EW  
14

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b> <span style="float: right;">Not 6</span>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		41 550 395	41 550 395
Upplåtelseavgifter		1 591 250	1 591 250
Fond för yttre underhåll	Not 7	503 826	317 700
		<u>43 645 471</u>	<u>43 459 345</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-549 242	-429 755
Årets resultat		32 385	66 639
		<u>-516 857</u>	<u>-363 116</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 128 614</b>	<b>43 096 229</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 997 260	13 157 500
		<u>12 997 260</u>	<u>13 157 500</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	175 120	190 000
Leverantörsskulder		116 189	129 053
Skatteskulder		5 540	6 176
Övriga kortfristiga skulder		34 300	34 300
Upplupna kostnader	Not 9	82 223	91 765
Förutbetalda avgifter och hyror		82 636	138 442
		<u>496 008</u>	<u>589 736</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>56 621 881</b>	<b>56 843 465</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 424 000	20 424 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

EW  
fL

### 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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättring	10,00%	-
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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 599 624	1 599 672
Hysesintäkter	573 695	562 510
	<u>2 173 319</u>	<u>2 162 182</u>

EW  
fw



**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetskötsel, entreprenad	37 957	36 561
Fastighetskötsel enl beställn	7 603	25 887
Fastighetskötsel gård beställ	2 250	0
Snöröjning/sandning	22 419	33 910
Städning entreprenad	42 900	42 475
Mattvätt/Hyrmattor	4 917	5 133
Sotning	16 875	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	35 406	0
Hissbesiktning	794	739
Myndighetstillsyn	0	22 500
Bevakning	1 191	0
Störningsjour och larm	7 349	0
Gård	4 025	1 397
Serviceavtal	6 000	1 144
Hiss	1 443	2 652
Värmeanläggning	3 000	0
Ventilation	0	8 531
Förbrukningsmateriel	3 571	1 620
	<b>197 699</b>	<b>182 547</b>

**Reparationer**

Lägenheter	0	3 475
Gemensamma utrymmen	0	4 634
Tvättstuga	10 307	9 815
Entré/trapphus	11 813	0
Lås	1 269	1 375
Installationer	0	18 151
VVS	9 238	23 458
Värmeanläggning/undercentral	4 375	4 481
Ventilation	16 200	6 961
Elinstallationer	0	1 931
Hiss	10 441	9 425
Fönster	4 257	0
Balkonger/altaner	3 000	0
Vattenskada	0	5 025
	<b>70 900</b>	<b>88 732</b>

**Periodiskt underhåll**

Ventilation	53 894	0
Tak	92 750	0
	<b>146 644</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	89 614	82 630
Värme	412 559	447 524
Vatten	49 121	59 388
Sophämtning/renhållning	54 531	44 228
Grovsopor	33 221	32 859
	<b>639 046</b>	<b>666 629</b>

*Handwritten initials/signature*

**Not 2 forts.**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	13 253	20 776
Kabel-TV	12 640	12 308
Bredband	76 974	68 040
	<u>102 867</u>	<u>101 125</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 420</b>	<b>188 420</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Telefon	1 885	1 788
Datakommunikation	3 900	0
Revisionsarvode extern revisor	16 625	13 493
Föreningskostnader	0	692
Styrelseomkostnader	3 453	2 150
Stämman	625	310
Trivselkostnader (inne)	0	1 619
Förvaltningsarvode	51 680	50 445
Arvode SBC övrigt	0	3 125
Juridik	0	3 125
Förvaltningsarvoden övriga	4 044	0
Administration	2 902	5 584
Korttidsinventarier	0	1 215
Övriga förvaltningskostnader	0	1 025
Konsultarvode	0	12 106
Medlemsavgift SBC ek för	5 160	5 160
Bidrag och gåvor	0	1 413
	<u>90 274</u>	<u>103 250</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 726	8 976
	<u>39 726</u>	<u>38 976</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	212 227	212 227
Förbättringar	7 250	0
Inventarier	3 133	3 133
	<u>222 610</u>	<u>215 360</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 596 186</b>	<b>1 585 038</b>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	57 936 779	57 741 834
Nyanskaffningar	72 500	194 945
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 009 279</b>	<b>57 936 779</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 453 862	-1 241 635
Årets avskrivningar enligt plan	-219 477	-212 227
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 673 339</b>	<b>-1 453 862</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>56 335 940</b>	<b>56 482 917</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 491 400	15 491 400
Taxeringsvärde byggnad	31 460 000	31 460 000
Taxeringsvärde mark	30 582 000	30 582 000
	<b>62 042 000</b>	<b>62 042 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	2 042 000	2 042 000
	<b>62 042 000</b>	<b>62 042 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	48 355	48 355
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 355</b>	<b>48 355</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-38 956	-35 824
Årets avskrivningar enligt plan	-3 133	-3 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 089</b>	<b>-38 957</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 265</b>	<b>9 398</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Försäkring	4 422	4 408
Telia	0	145
Kabel-TV	3 286	3 160
Dataphone	19 524	19 524
	<b>27 232</b>	<b>27 237</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	503 826	186 126	0	317 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>43 645 471</b>	<b>186 126</b>	<b>0</b>	<b>43 459 345</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-549 242	-186 126	66 639	-429 755
Årets resultat	32 385	32 385	-66 639	66 639
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-516 857</b>	<b>-153 741</b>	<b>0</b>	<b>-363 116</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>43 128 614</b>	<b>32 385</b>	<b>0</b>	<b>43 096 229</b>

2008

2007

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	317 700	131 574
Reservering enligt stadgar	186 126	186 126
Vid årets slut	503 826	317 700

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån	4,150 %	3 889 880	3 975 000	2009-03-28
SE-Banken BoLån	3,330 %	5 000 000	5 000 000	2009-01-01
SE-Banken BoLån	4,150 %	2 850 000	2 910 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	4,800 %	1 432 500	1 462 500	2009-09-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 172 380</b>	<b>13 347 500</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**


	-175 120	-190 000
	<b>12 997 260</b>	<b>13 157 500</b>

**Not 9  
UPPLUPNA KOSTNADER**

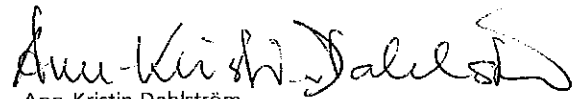
	2008-12-31	2007-12-31
El	9 427	7 200
Värme	53 796	61 447
Vatten	2 000	2 400
Sophämtning	2 000	2 581
Extern revisor	15 000	15 000
Räntekostnader	0	3 137
	<b>82 223</b>	<b>91 765</b>

*Handwritten signature/initials*

STOCKHOLM den 15, 3 2009



Mikael Cadling  
*Ledamot*



Ann-Kristin Dahlström  
*Ledamot*



Christopher Norman  
*Ledamot*



Thomas Wennerholm  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14, 4 2009



Rutger Nordström  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Vattentornet 3**

**Org.nr 716419-5724**

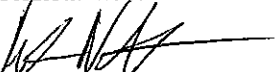
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vattentornet 3 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-04-14



Rutger Nordström  
Godkänd revisor