

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

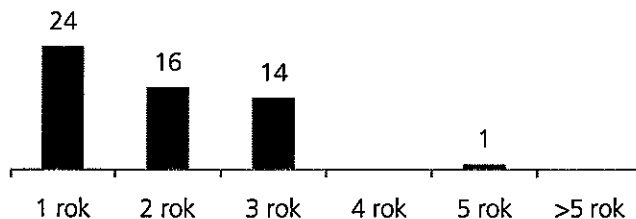
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 151 kvadratmeter, varav 2 989 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 162 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kemtvätt	60 kvm	2012-08-31
Mobiloperatör	10 kvm	2012-08-31
Konsult	38 kvm	2012-08-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Takterrass med möbler och gasolgrill.
Två cykelrum i markplan	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av fjärrvärmecentral	2011	
Utvändig målning garagedörrar	2010	
Målning av tvättstuga	2009	
Målning av tak	2008	
Målning av balkongplattor	2006	Fuktspärr skyddar betongen
Ny hissinredning	2006	
Nya balkongräcken och plåtar	2004	
Omputsning av fasad	2004	Total omputsning (100 % ny puts).
Byte av ytterfönster	2004	Underhållsfria aluminiumfönster.
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Omläggning av tak	1986	
Renovering av balkonger	1986	

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Byte av hissmaskineri	2015	ca 450 tkr

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	All Tele
Internet uppkopplingstyp	100 Mbit/s via fiber till fastigheten. Eget fastighetsnät (koppar)
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

JK
LC

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hannes Fries	Ledamot
Louise Thunborg	Ledamot
Thomas Wennerholm	Ledamot

Niclas Ivarsson	Suppleant
Grant Thornton Sweden AB	Revisor
Claes Rutger Bo Nordström	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Wennerholm, Louise Thunborg, Hannes Fries och Niclas Ivarsson

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Klas Hökerberg	Sammankallande
----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen fick under 2011 en tom hyresrätt (37 kvm), vilken efter ommålning och golvslipning upplåtits med bostadsrätt för en köpeskilling om 2 MSEK.

Under 2011 inleddes utbyte av fjärrvärmecentralen, vilket kommer att leda till lägre värmekostnader samt ökad driftsäkerhet. Föreningen anlitar Fastighetsägarna i Stockholm, på konsultbasis, för upphandling och kvalitetskontroll av utfört arbete med fjärrvärmecentralen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

För ytterligare information om huset, bilder mm se gärna föreningens hemsida: www.brfvattentornet3.se

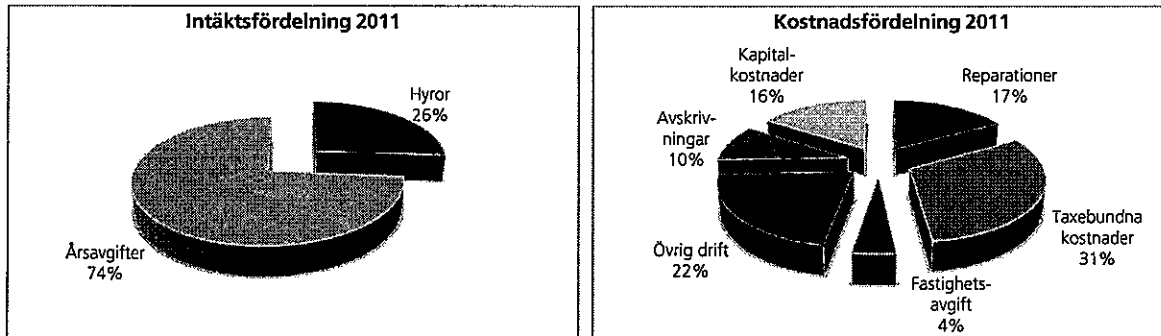
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Medlemsavgifterna har varit oförändrade under åtta års tid.

Under 2011 har föreningen gjort en extra amortering om 2 000 000 kr på föreningens lån i SEB, efter att en ledig hyresrätt upplåtits med bostadsrätt.

Föreningen har ytterligare 3 lägenheter med hyresrätt. Två 2:or samt en 1,5a. Långsiktigt finns möjlighet för föreningen att bli skuldfri om dessa tre lägenheter i framtiden ombildas till bostadsrätter.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 989 kvm bostäder och 162 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	571	577	571	571
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 291	1 383	1 307	1 320
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 810	4 584	4 646	4 701
Elkostnad/kvm totalyta	29	31	31	28
Värmekostnad/kvm totalyta	150	159	154	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	15	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	114	58	71	176

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Handwritten signatures and initials.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-88 188
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-328 336
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 340
summa ansamlad förlust	-619 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	108 663
att i ny räkning överförs	-511 201

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

JAF DC^{11/12}

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 162 011	2 209 672
Övriga rörelseintäkter		8 966	43 585
		<u>2 170 977</u>	<u>2 253 257</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-170 206	-219 374
Reparationer		-271 512	-291 622
Periodiskt underhåll		-108 663	-40 000
Taxebundna kostnader		-709 835	-740 730
Övriga driftskostnader		-100 584	-86 296
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-99 410	-98 035
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-165 290	-106 198
Personalkostnader		-56 248	-55 722
Avskrivningar		-219 477	-222 610
		<u>-1 901 225</u>	<u>-1 860 586</u>
RÖRELSERESULTAT		269 752	392 670
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 287	1 821
Räntekostnader		-360 227	-182 131
		<u>-357 940</u>	<u>-180 310</u>
ÅRETS RESULTAT		-88 188	212 360

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	55 677 509	55 896 986
Pågående byggnation	Not 4	267 512	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>55 945 021</u>	<u>55 896 986</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 948 521	55 900 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		25 803	12 791
Övriga fordringar		964	1 092
Förutbetalda kostnader	Not 6	16 148	15 300
		<u>42 915</u>	<u>29 183</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 426	1 426
SBC klientmedel i SHB		942 494	1 176 165
		<u>943 920</u>	<u>1 177 591</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		986 835	1 206 774
SUMMA TILLGÅNGAR		56 935 356	57 107 260

MAF LU Ma

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		42 117 042	41 550 395
Upplåtelseavgifter		3 024 603	1 591 250
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 096 632	893 292
		<u>46 238 277</u>	<u>44 034 937</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-531 675	-540 696
Årets resultat		-88 188	212 360
		<u>-619 863</u>	<u>-328 335</u>
SUMMA EGET KAPITAL		45 618 414	43 706 602
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 530 680	12 668 300
		<u>10 530 680</u>	<u>12 668 300</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	145 120	175 120
Leverantörsskulder		302 823	196 617
Skatteskulder		19 220	14 648
Upplupna kostnader	Not 10	102 253	119 833
Förutbetalda avgifter och hyror		216 847	226 141
		<u>786 263</u>	<u>732 359</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 935 356	57 107 260
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	20 424 000	20 424 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AK EC

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.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Maskiner	Fullt avskriven	20,0%
Inventarier	Fullt avskriven	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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 599 163	1 617 738
Hysesintäkter	562 848	591 934
	<u>2 162 011</u>	<u>2 209 672</u>

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	39 648	39 877
Fastighetsskötsel enligt beställning	15 040	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 238
Snöröjning/sandning	44 085	103 919
Städning entreprenad	42 900	42 900
Mattvätt/Hyrmattor	5 175	5 196
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 506
Hissbesiktning	841	3 031
Bevakning	6 050	0
Gård	6 755	3 689
Serviceavtal	7 237	4 256
Förbrukningsmateriel	2 476	762
	<u>170 206</u>	<u>219 374</u>

Handwritten initials/signature

Not 2	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	7 038	64 125
Hyseslägenheter	56 962	13 434
Brf Lägenheter	0	33 526
Lokaler	16 841	0
Gemensamma utrymmen	892	0
Tvättstuga	14 312	72 978
Sophantering/återvinning	2 250	0
Vind	0	1 800
Entré/trapphus	5 035	13 485
Lås	888	4 754
VVS	28 497	9 095
Värmeanläggning/undercentral	0	1 478
Ventilation	5 744	0
Elinstallationer	0	1 375
Hiss	10 830	23 581
Fönster	2 351	0
Balkonger/altaner	2 420	841
Mark/gård/utemiljö	8 531	0
Garage/parkering	0	1 700
Vattenskada	108 920	49 450
	271 512	291 622
Periodiskt underhåll		
Hus kropp utvändigt	0	40 000
Fasad	108 663	0
	108 663	40 000
Taxebundna kostnader		
El	91 519	97 905
Värme	472 577	501 927
Vatten	46 752	48 653
Sophämtning/renhållning	54 120	57 578
Grovsopor	44 867	34 667
	709 835	740 730
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 691	18 532
Kabel-TV	13 893	13 579
Bredband	66 000	54 185
	100 584	86 296
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 410	98 035

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad Värmeväxlare	267 512	0
	<u>267 512</u>	<u>0</u>

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 355	48 355
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>48 355</u>	<u>48 355</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 355	-45 221
Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 134
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-48 355</u>	<u>-48 355</u>

Redovisat restvärde vid årets slut	<u>0</u>	<u>-1</u>
---	----------	-----------

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 090	6 512
Kabel-TV	3 558	3 288
Bredband	5 500	5 500
	<u>16 148</u>	<u>15 300</u>

**Not 7
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	42 117 042	566 647	0	41 550 395
Upplåtelseavgifter	3 024 603	1 433 353	0	1 591 250
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 096 632	203 340	0	893 292
Summa bundet eget kapital	46 238 277	2 203 340	0	44 034 937
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-531 675	-203 340	212 360	-540 696
Årets resultat	-88 188	-88 188	-212 360	212 360
Summa ansamlad förlust	-619 863	-291 528	0	-328 335
Summa eget kapital	45 618 414	1 911 812	0	43 706 602

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	893 292	689 952
Reservering enligt stadgar	203 340	203 340
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 096 632	893 292

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken BoLån	3,110 %	3 655 800	3 740 920	Rörlig ränta
SE-Banken BoLån	3,260 %	3 000 000	5 000 000	2014-01-28
SE-Banken BoLån	3,270 %	2 670 000	2 730 000	Rörlig ränta
SE-Banken BoLån	2,590 %	1 350 000	1 372 500	2012-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 675 800	12 843 420	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-145 120	-175 120	
		10 530 680	12 668 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 950 200 Kr.

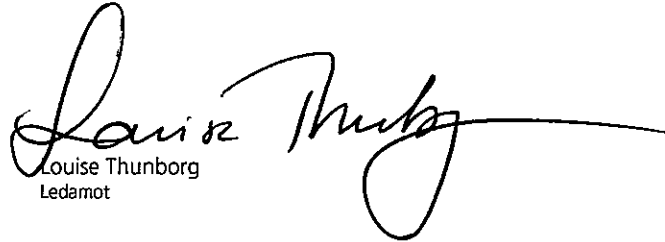
Handwritten signature/initials


Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	7 991	11 676
Värme	57 520	75 152
Vatten	2 200	1 991
Sophämtning	4 120	426
Extern revisor	18 600	17 723
Ränta	11 822	12 865
	<u>102 253</u>	<u>119 833</u>

STOCKHOLM den 26, 4 2012


Hannes Fries
Ledamot


Louise Thunborg
Ledamot


Thomas Wennerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14, 5 - 2012


Rutger Nordström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3, org.nr 716419-5724

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3 för år 2011.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3 för 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min (vår) revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2012.



Rutger Nordström
Godkänd revisor