

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

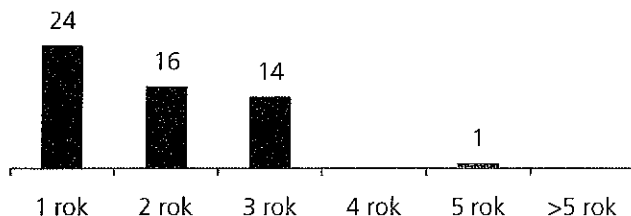
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3151 kvadratmeter, varav 2989 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 162 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

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

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Takterass med möbler och gasolgrill

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
Målning av tvättstuga	2009	
Målning av tak	2008	
Målning av balkongplattor	2006	Fuktspärr skyddar betongen
Ny hissinredning	2006	
Byte av ytterfönster	2004	Underhållsfria aluminiumfönster
Nya balkongräcken och plåtar	2004	
Omputsning av fasad	2004	Total omputsning (100% ny puts)
Omläggning av tak	1986	
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Renovering av balkonger	1986	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Fjärrvärmecentral	2010	ca 250.000 kr
Utvändig målning dörrar	2010	ca 30.000 kr
Helrenovering hissmaskineri	2015	ca 450.000 kr pga nya EU-krav

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	IP-Only
Internet uppkopplingstyp	Bredband 100 Mbit/s
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Christopher Patric Hokusai Norman Ledamot
Jan Ivar Thomas Wennerholm Ledamot
Lars Mikael Lyman Cadling Ledamot

Christina Louise Thunborg Suppleant
Hannes Elias Fries Suppleant

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 2009-05-27

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har tvättstugan målats om. En ny varmmangel har köpts in.

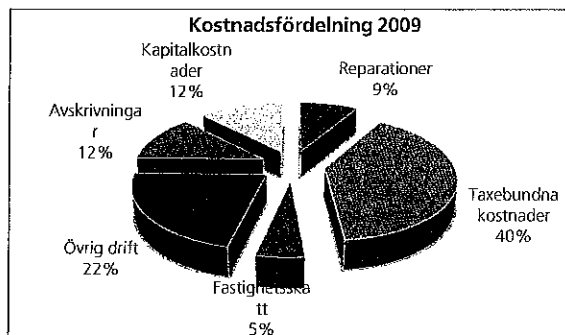
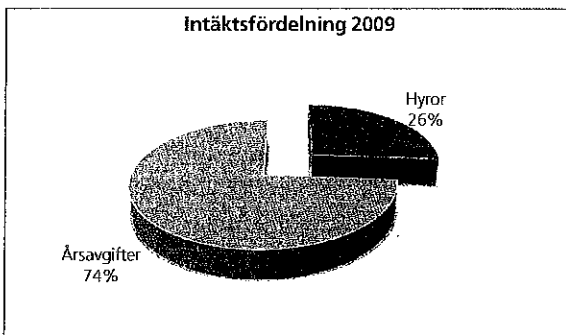
Övrig information

För ytterligare information om föreningens fastighet se gärna vår hemsida: www.brfvattentornet3.se

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Avgifterna har varit oförändrade i sju år. Det överskott som uppstår tack vare låga räntor och sänkt fastighets- och schablonskatt avser styrelsen att använda för att amortera på våra banklån, alternativt för modernisering och effektivisering av fjärrvärmecentral kombinerat med nyinstallation av en luftvärmepump. Vilket bedöms kunna sänka uppvärmningskostnaderna väsentligt.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror 3 517 kr
Årsavgifter 535 kr
Övriga intäkter 3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer 49 kr
Taxebundna kostnader 230 kr
Fastighetskost 29 kr
Övrig drift 126 kr
Avskrivningar 71 kr
Kapitalkostnader 71 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2989 kvm bostäder och 162 kvm lokaler

Handwritten notes:
an
KW
KV

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	571	571	571	571
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 646	4 701	4 764	5 099
Elkostnad/kvm totalyta	31	28	26	20
Värmekostnad/kvm totalyta	154	131	142	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	16	19	16

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	365 628
ansamlad förlust före reservering/fianspråktagande yttre fond	-516 857
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 126
summa ansamlad förlust	-337 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-337 355**

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

Handwritten initials and numbers:

 en / 4

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 169 306	2 173 319
Övriga rörelseintäkter		8 459	8 164
		<u>2 177 765</u>	<u>2 181 483</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-147 103	-197 699
Reparationer		-154 720	-70 900
Periodiskt underhåll		0	-146 644
Taxebundna kostnader		-724 220	-639 046
Övriga driftskostnader		-102 114	-102 867
Fastighetskatt		-90 380	-86 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 615	-90 274
Personalkostnader		-55 906	-39 726
Avskrivningar		-222 610	-222 610
		<u>-1 588 669</u>	<u>-1 596 186</u>
RÖRELSERESULTAT		589 096	585 297
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 306	3 380
Räntekostnader		-224 646	-555 932
		<u>-223 340</u>	<u>-552 552</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		365 756	32 746
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-128	-361
		<u>-128</u>	<u>-361</u>
ÅRETS RESULTAT		365 628	32 385

Handwritten marks:
A circled checkmark, the letters 'an', and a signature.

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	56 116 463
Maskiner och inventarier	Not 4	3 133
		<u>56 119 596</u>
		<u>56 335 940</u>
		<u>6 266</u>
		<u>56 342 206</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		3 500
		<u>3 500</u>
		<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 123 096	56 345 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar		19 381
Förutbetalda kostnader	Not 5	5 390
		32 456
		<u>37 846</u>
		<u>49 227</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 426
SBC klientmedel i SHB		805 957
		<u>807 382</u>
		<u>225 523</u>
		<u>226 949</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	845 228	276 176
SUMMA TILLGÅNGAR	56 968 325	56 621 881

W
CW / L
KW

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	689 952	503 826
		<u>43 831 597</u>	<u>43 645 471</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-702 983	-549 242
Årets resultat		365 628	32 385
		<u>-337 356</u>	<u>-516 857</u>
SUMMA EGET KAPITAL		43 494 242	43 128 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 843 420	12 997 260
		<u>12 843 420</u>	<u>12 997 260</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	175 120	175 120
Leverantörsskulder		72 218	116 189
Skatteskulder		8 028	5 540
Övriga kortfristiga skulder		46 377	34 300
Upplupna kostnader	Not 9	91 697	82 223
Förutbetalda avgifter och hyror		237 224	82 636
		<u>630 663</u>	<u>496 008</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 968 325	56 621 881
BALANSRÄKNING			
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 424 000	20 424 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

W
CN K

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	10,0%	10,0%
Maskiner	20,0%	20,0%
Inventarier	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	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 599 620	1 599 624
Hysesintäkter	569 686	573 695
	2 169 306	2 173 319

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	39 032	37 957
Fastighetsskötsel enl beställn	2 585	7 603
Fastighetsskötsel gård beställ	0	2 250
Snöröjning/sandning	28 178	22 419
Städning entreprenad	42 900	42 900
Städning enligt beställning	1 440	0
Mattvätt/Hyrmattor	5 175	4 917
Sotning	0	16 875
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 406
Hissbesiktning	806	794
Bevakning	0	1 191
Störningsjour och larm	0	7 349
Gård	5 899	4 025
Serviceavtal	14 707	6 000
Hiss	0	1 443
Värmeanläggning	0	3 000
Förbrukningsmateriel	6 382	3 571
	147 103	197 699

W
CW
RU^{2a}

Reparationer		
Fastighet förbättringar	32 963	0
Hyseslägenheter	649	0
Brf Lägenheter	-3 937	0
Tvättstuga	24 829	10 307
Sophantering/återvinning	3 001	0
Entré/trapphus	23 956	11 813
Lås	795	1 269
VVS	31 233	9 238
Värmeanläggning/undercentral	3 000	4 375
Ventilation	0	16 200
Hiss	25 875	10 441
Fönster	0	4 257
Balkonger/altaner	3 413	3 000
Garage/parkering	7 854	0
Vattenskada	1 089	0
	154 720	70 900
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	53 894
Tak	0	92 750
	0	146 644
Taxebundna kostnader		
El	96 713	89 614
Värme	486 505	412 559
Vatten	47 362	49 121
Sophämtning/renhållning	62 560	54 531
Grovsopor	31 080	33 221
	724 220	639 046
Övriga driftskostnader		
Försäkring	15 429	13 253
Kabel-TV	13 350	12 640
Bredband	73 335	76 974
	102 114	102 867
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 380	86 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 262	1 885
Datakommunikation	0	3 900
Revisionsarvode extern revisor	15 000	16 625
Föreningskostnader	1 217	0
Styrelseomkostnader	0	3 453
Stämman	0	625
Förvaltningsarvode	54 103	12 944
Förvaltningsarvode	0	38 736
Förvaltningsarvoden övriga	8 016	4 044
Administration	5 657	2 902
Medlemsavgift SBC ek för	5 160	5 160
Övriga driftskostnader	200	0
	91 615	90 274

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Handwritten initials: CW, LW, CW

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 800	30 000
Sociala kostnader	13 106	9 726
	55 906	39 726

Avskrivningar

Byggnad	212 227	212 227
Förbättringar	7 250	7 250
Inventarier	3 133	3 133
	222 610	222 610

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 588 669** **1 596 186**

Not 3 **2009-12-31** **2008-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	58 009 279	57 936 779
Nyanskaffningar	0	72 500
Utgående anskaffningsvärde	58 009 279	58 009 279

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 673 339	-1 453 862
Årets avskrivningar enligt plan	-219 477	-219 477
Utgående avskrivning enligt plan	-1 892 816	-1 673 339

Planenligt restvärde vid årets slut **56 116 463** **56 335 940**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 15 491 400 15 491 400

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	31 460 000	31 460 000
Taxeringsvärde mark	30 582 000	30 582 000
	62 042 000	62 042 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	2 042 000	2 042 000
	62 042 000	62 042 000

Not 4 **2009-12-31** **2008-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	48 355	48 355
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	48 355	48 355

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-42 089	-38 956
Årets avskrivningar enligt plan	-3 133	-3 133
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 222	-42 089

Redovisat restvärde vid årets slut **3 133** **6 265**

Handwritten notes:
10
CN
FL
da

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 503	4 422
Kabel-TV	3 238	3 286
Dataphone	9 750	19 524
Förvaltningsarvode	13 965	0
	<u>32 456</u>	<u>27 232</u>



Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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 nedan	689 952	186 126	0	503 826
Summa bundet eget kapital	<u>43 831 597</u>	<u>186 126</u>	<u>0</u>	<u>43 645 471</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-702 983	-186 126	32 385	-549 242
Årets resultat	365 628	365 628	-32 385	32 385
Summa ansamlad förlust	<u>-337 356</u>	<u>179 502</u>	<u>0</u>	<u>-516 857</u>
Summa eget kapital	43 494 242	365 628	0	43 128 614

Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	503 826	317 700
Reservering enligt stadgar	186 126	186 126
Vid årets slut	<u>689 952</u>	<u>503 826</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SE-Banken BoLån	0,880 %	3 826 040	3 889 880	2010-03-17
SE-Banken BoLån	1,330 %	5 000 000	5 000 000	2010-01-28
SE-Banken BoLån	1,180 %	2 790 000	2 850 000	2010-03-17
SE-Banken BoLån	1,180 %	1 402 500	1 432 500	2010-03-17
Summa skulder till kreditinstitut		<u>13 018 540</u>	<u>13 172 380</u>	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	<u>-175 120</u>	<u>-175 120</u>
	12 843 420	12 997 260

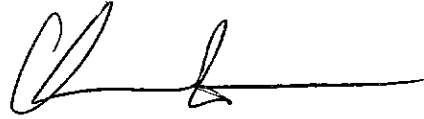
Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 305	9 427
Värme	63 764	53 796
Vatten	1 350	2 000
Extern revisor	15 042	15 000
Räntekostnader	6 236	0
Sophämtning	0	2 000
	<u>91 697</u>	<u>82 223</u>

Handwritten signatures and initials:

 AN 

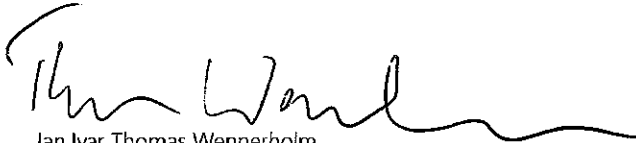
STOCKHOLM den 11, 5 2010



Lars Mikael Lyman Cadling
Ledamot

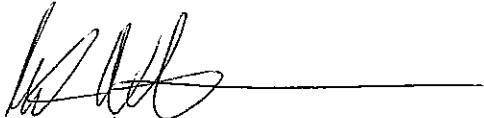


Christopher Patric Hokusai Norman
Ledamot



Jan Ivar Thomas Wennerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12, 5 2010



Rutger Nordström
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3

Org.nr 716419-5724

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 3 för år 2009. 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss 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 den 12 maj 2010

Rutger Nordström
Godkänd revisor