

Brf Vattentornet 5

716419-2127

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Styrelseledamöter

Olof Richardsson	Ordförande fr om 2006-11-02
Jenny Lundin	Ordförande t o m 2006-11-01
Ingrid Nerell	Kassör
Cecilia Egeby	
Karin Einarsson	Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Johan Tadesse
Marie Aschan

Revisorer

Bengt Arnedal	Auktoriserad revisor
Johan Liedström	

Revisorsuppleant

Sebastian Martin

Valberedning

Johan Beckman
Sebastian Martin
Stefan Fredriksson

Föreningsfrågor

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vattentornet 5 med adress Furusundsgatan 15 i Stockholm. I fastigheten finns 64 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och två lokaler upplåtna med hyresrätt. Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2006.

Styrelsen har under året haft regelbundna kontakter samt 12 protokollförda möten.

Föreningsstadgarna tillämpas strikt vid andrahandsuthyrningar av bostadsrättslägenheter

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel har skett i styrelsens regi.

Verksamhet under året som gått

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel har skett i styrelsens regi.

Under 2006 har värmeslingor installerats på taket för att förhindra att istappar bildas.

Problemet med undertrycket i huset som leder till att porten inte går igen vintertid kvarstår. Styrelsen arbetar vidare med att hitta en tillfredsställande lösning.

Under året har den sista bostadshyreslägenheten upplåtits genom mäklarfirman Vision Fastighetsmäklari. Köpeskillingen på 1 750 tkr har 2007 använts till att amortera på det rörliga lånet med 1 300 tkr och 400 tkr har placerats på en likviditetsfond som en buffert för framtida behov.

Försäkring

Fullvärdeförsäkring hos Länsförsäkringar AB

Flerårsöversikt (belopp i kkr)	2006	2005	2004	2003	2002
Föreningens intäkter	1 936	1 935	1 924	1 912	1 904
Resultat före finansiella poster	347	362	517	423	441
Årets resultat	-128	-73	92	64	124
Eget kapital	14 931	13 366	13 440	13 348	13 284
Balansomslutning	23 890	22 337	22 920	19 563	18 190

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:


balanserat resultat	215 541
årets resultat	- 128 259
	87 282
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	102 384
i ny räkning överföres	-15 102
	87 282

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Föreningens intäkter	1	1 935 598	1 934 767
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-39 137	-55 377
Driftkostnader	3	-1 022 049	-998 074
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-154 437	-147 711
Personalkostnader	5	-38 905	-37 303
Avskrivningar	6	-333 937	-333 937
Resultat före finansiella poster		347 133	362 365
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 531	545
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-264 998	-207 848
Resultat efter finansiella poster		84 666	155 062
Inkomstskatt		-212 925	-228 483
Årets resultat		-128 259	-73 421

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	17 090 354	17 388 688
Mark		4 162 251	4 162 251
Inventarier	10	233 745	269 348
		21 486 350	21 820 287
Summa anläggningstillgångar		21 486 350	21 820 287
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		646	1 050
Kundfordringar		0	394
Övriga fordringar	11	61 145	34 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 122	20 809
		97 913	56 614
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 724 742	35 517
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		581 264	424 299
		2 306 006	459 816
Summa omsättningstillgångar		2 403 919	516 430
Summa tillgångar		23 890 269	22 336 717

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		8 493 656	8 376 810
Upplåtelseavgifter		5 841 907	4 266 103
Yttre reparationsfond		508 299	405 915
Summa bundet eget kapital		14 843 862	13 048 828
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		215 541	391 345
Årets resultat		-128 259	-73 421
Summa fritt eget kapital		87 282	317 924
Summa eget kapital		14 931 144	13 366 752
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	8 395 000	8 425 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	13	30 000	30 000
Leverantörsskulder		75 492	88 433
Övriga skulder		4 467	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	454 166	426 532
Summa kortfristiga skulder		564 125	544 965
Summa eget kapital och skulder		23 890 269	22 336 717
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar för fastighetslån		8 500 000	8 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, byggnad inkl stamreovering etc 1,5 % och inventarier 10 %. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2006-12-31	2005-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	15 150	30 300
Hysesintäkter lokaler	220 840	217 694
Hysesintäkter garage	17 832	13 200
Hysesintäkter p-platser	89 300	93 300
Årsavgifter bostäder	1 562 388	1 558 536
Övriga ersättningar/intäkter	2 779	1 912
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 309	19 825
	1 935 598	1 934 767

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	49 132	47 800
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	-23 235	0
Reparation va-tvättanläggning, hissar	13 240	7 577
	39 137	55 377

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	42 812	35 926
OVK	0	13 852
Yttre renhållning och snöröjning	31 134	5 532
Fastighetsel	82 869	49 706
Uppvärmning	493 057	489 513
Vatten	33 879	57 774
Sophämtning	62 903	57 718
Fastighetsförsäkringar	30 742	52 659
Kabel-TV	63 860	58 760
Fastighetsskatt	179 280	175 147
Övriga driftskostnader	1 513	1 488
	1 022 049	998 075

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	37 927	42 592
Revisionsarvode och konsultation	16 000	13 500
Förvaltningsarvode	83 815	77 848
Övriga externa tjänster	14 108	8 595
Konsultkostnader	2 588	5 175
	154 438	147 710

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	29 774	29 474
Sociala avgifter	9 131	7 829
	38 905	37 303

6 Avskrivningar

Byggnad	123 192	123 192
Stamreovering etc	175 142	175 142
Inventarier	35 603	35 603
	333 937	333 937

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 604	20
Överskatteränta ej skattepliktig	927	525
	2 531	545

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	312 620	268 976
Avgår räntebidrag ./.	-47 622	-61 128
	264 998	207 848

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	19 888 926	14 883 977
El,hiss,trapphusrenovering	0	5 004 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 888 926	19 888 926

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 500 238	-2 201 904
Årets avskrivningar enligt plan	-298 334	-298 334
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 798 572	-2 500 238

Utgående bokfört värde

17 090 354 17 388 688

Taxeringsvärden byggnader

13 468 000 13 468 000

Taxeringsvärden mark

20 660 000 20 660 000

34 128 000 34 128 000

10 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	365 151	179 376
Tvättstugeutrustning	0	185 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365 151	365 151

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-95 803	-60 200
Årets avskrivningar enligt plan	-35 603	-35 603
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-131 406	-95 803

Utgående bokfört värde

233 745 269 348

11 Övriga fordringar

Skattefordran	14 443	-11 414
Skattekonto	46 702	45 775
	61 145	34 361


12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 376 810	4 266 103	405 915	391 345	-73 421
Upplåtelse lägenhet	116 846	1 575 804			
Disposition av föregående års resultat			102 384	-175 805	73 421
Årets resultat					-128 259
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	508 299	215 540	-128 259

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring


Nordea - 3,55 % - 2010-08-18	2 925 000	2 955 000
Nordea - 4,40 % - 2008-02-20	3 500 000	3 500 000
Nordea - 3,492 % - rörligt	2 000 000	2 000 000
Kortfristig del	-30 000	-30 000
	8 395 000	8 425 000

Drygt 8.000 tkr av skulderna förfaller senare än 5 år efter balansdagen. dock har 1.300 tkr amorterats i januari 2007. 

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna sociala avgifter	5 070	0
Upplupna utgiftsräntor	44 756	39 525
Förutbetalda hyror och avgifter	208 524	204 421
Upplupna övriga kostnader	195 816	182 585
	454 166	426 531

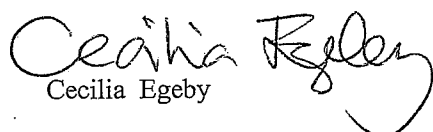
Stockholm 2007-05-08


Olof Richardsson


Jenny Lundin

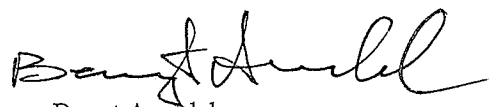

Ingrid Nerell

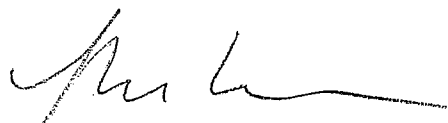

Karin Einarsson


Cecilia Egeby

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2007-05-08


Bengt Arnedal
Auktoriserad revisor


Johan Liedström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENTORNET 5

Org.nr 716419-2127

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

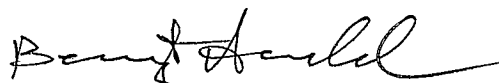
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Stockholm den

2007-05-08



Bengt Arnedal
Auktoriserad revisor



Johan Liedström