

# Brf Vattentornet 5

716419-2127

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

### Styrelseledamöter

Johan Tadesse                      Ordförande  
Cecilia Egeby  
Olof Richardsson  
Patrik Olsson

### Styrelsesuppleanter

Pia Appelgren  
Jenny Lundin

### Revisorer

Peter Neveling                      Auktoriserad revisor  
Johan Liedström

### Revisorsuppleant

Greger Bolin                      Auktoriserad revisor  
Sebastian Martin

### Valberedning

Sebastian Martin  
Stefan Fredriksson  
Ingrid Nerell

### 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2007.

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

Årets resultat på 186 221 kr överstiger budgeterat resultat med 214 221 kr. Budgeterat resultat för 2007 var satt till minus 28 000 kr. Det starka resultatet kan i huvudsak förklaras av lägre värmekostnader, förskjutna underhållskostnader och en omDispositionering i redovisning på 90 000 kr. Värmekostnad var budgeterat till 521 000 kr och fick ett utfall på 460 622 kr, alltså ca 60 378 kr under budget. Underhållskostnader var budgeterat till 140 000 kr och fick ett utfall på 84 045 kr, alltså på 55 955 kr under budget. De omDispositionerade 90 000 kr följer av en avsättning som gjordes vid en rättslig tvist med en entreprenör år 2000. Entreprenören har valt att inte gå vidare med frågan och det finns inte anledning att behålla avsättningen.

Vid en tidigare besiktning fick fastighetens öppna spisar ett eldningsförbud då rökkanalerna inte vara täta. Åtta lägenheter har öppna spisar. Sju av dessa önskade en renovering. I enligt med våra stadgar, finansierade respektive medlem renoveringen av rökkanalerna. De delar som berörde det allmänna finansierade föreningen.

Vid en närmre undersökning av värmeregleringen av husets uppvärmning, visade det sig att utgivaren till reglerutrustningen inte vara ansluten p.g.a. ett kabelbrott. Kabelbrottet har sannolikt uppstått i samband med renoveringen av tvättstugan 2005. Felet åtgärdades under sommaren 2007.

Vår leverantör av gas ska genomföra förändringar i den typ av gas de levererar. Detta ställer vissa krav på de spisar som används. Mot bakgrund av det har spisar i alla lägenheter besiktigats för att fastställa om de uppfyller de nya kraven. Fortum har genomfört denna besiktning. I 16 fall behöver spisarna bytas ut. Respektive medlem finansierar och administrerar detta på egen hand.

Luckan till ventilationstrumma i trapphuset har tätats under våren 2007. Detta ska förbättra ventilationsdraget från kök och badrum samt minska draget genom trapphuset.

Den städfirma som städar vår entré och vårt trapphus har under 2007 även fått uppdraget att städa rummet för källsorterade sopor och rummet för grovsopor.

Vår tidigare auktoriserade revisor Bengt Arnedal har valt andra uppdrag. Ny auktoriserad revisor är Peter Neveling.

Ett välkomst brev för nya medlemmar har tagits fram. Vidare har även ett nytt informationsblad kring föreningen och medlemskap tagits fram. I detta informationsblad finns avskrift av stadgar samt en redovisning av föreningens ekonomiska utveckling och underhållsarbeten, med start från det att föreningen bildades.

Under 2007 har en planering gjorts för renovering av fönster, installation av ett nytt system för hushållssopor, upprustning av vår trädgård och ett införskaffande av ny tvättmaskin. Denna planering kommer att få ett utfall under 2008. Fönsterrenovering påbörjas i april 2008 och berör alla lägenhetsfönster och balkongdörrar som är i behov av renovering. Installation av nytt system för hushållssopor är i skrivandes stund fortfarande under planering. Nytt system för hushållssopor innebär att vi får ett inkast utomhus. Avsikten är att sänka våra driftskostnader samt möta eventuella förändringar i lagstiftning kring de komprimerade sopor vi har idag. Förändringen innebär att nuvarande inkast i trapphuset plomberas. Information om detta gavs vid förra stämman. Upprustning av trädgården har en långsiktig planering med flera åtgärder. De två första åtgärderna genomfördes november 2007 respektive februari 2008. Dessa bestod i att klippa ned östra häcken samt att fälla alla sjuka träd. Nästa steg är att se över belysning och anläggning av växter. Ny tvättmaskin behövdes då den äldre slutat att fungera. Tvättmaskin levererades under februari 2008.

Regeringens skatteförändringar har fått till följd att vi för 2007 endast betalar 1 216 kr i inkomstskatt. Under 2006 betalade vi 212 925 kr. Vidare har vi även fått en sänkt fastighetsskatt. 2007 betalar vi 145 940 kr. Under 2006 betalade vi 179 280 kr. Under 2008 kommer detta att sjunka ytterligare. Budgeterat för 2008 är 94 000 kr.

*Handwritten signatures*

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-15 102
årets resultat	186 221
	<b>171 119</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	144 702
i ny räkning överföres	26 417
	<b>171 119</b>

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

*Handwritten initials*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01</b>	<b>2006-01-01</b>
		<b>-2007-12-31</b>	<b>-2006-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 942 011	1 935 598
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-84 046	-39 137
Driftskostnader	3	-959 050	-1 022 049
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-197 524	-193 342
Avskrivningar	5	-344 312	-333 937
Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader	6	90 000	0
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>447 079</b>	<b>347 133</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 642	2 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-265 284	-264 998
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>187 437</b>	<b>84 666</b>
Inkomstskatt		-1 216	-212 925
<b>Årets resultat</b>		<b>186 221</b>	<b>-128 259</b>

*A* *PKL*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	16 885 394	17 090 354
Mark		4 162 251	4 162 251
Pågående om- och tillbyggnader		6 376	0
Inventarier	10	198 142	233 745
		<b>21 252 163</b>	<b>21 486 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 252 163</b>	<b>21 486 350</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	646
Övriga fordringar	11	47 999	61 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 301	36 122
Kortfristiga placeringar	12	400 000	0
		<b>484 400</b>	<b>97 913</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		45 568	1 724 742
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		765 031	581 264
		<b>810 599</b>	<b>2 306 006</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 294 999</b>	<b>2 403 919</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 547 162</b>	<b>23 890 269</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		8 493 656	8 493 656
Upplåtelseavgifter		5 841 907	5 841 907
Yttre reparationsfond		610 683	508 299
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 946 246</b>	<b>14 843 862</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-15 102	215 541
Årets resultat		186 221	-128 259
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>171 119</b>	<b>87 282</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 117 365</b>	<b>14 931 144</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	7 065 000	8 395 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	30 000	30 000
Leverantörsskulder		43 937	75 492
Skatteskulder		1 216	4 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	289 644	454 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>364 797</b>	<b>564 125</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 547 162</b>	<b>23 890 269</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar för fastighetslån		8 500 000	8 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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 stamrenovering 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

	2007-12-31	2006-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter bostäder	0	15 150
Hysesintäkter lokaler	223 581	220 840
Hysesintäkter garage	13 596	17 832
Hysesintäkter p-platser	95 617	89 300
Årsavgifter bostäder	1 580 220	1 562 388
Övriga ersättningar/intäkter	4 352	2 779
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 645	27 309
	<b>1 942 011</b>	<b>1 935 598</b>





## 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	47 019	49 132
Reparationer och underhåll enl underh.pl	23 152	0
Avgår skattereduktion och övr bidrag ./.	0	-23 235
Reparation va-tvättanläggning, hissar	13 874	13 240
	<b>84 045</b>	<b>39 137</b>

## 3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	44 841	42 812
Yttre renhållning och snöröjning	12 919	31 134
Fastighetsel	58 271	82 869
Uppvärmning	460 622	493 057
Vatten	49 730	33 879
Sophämtning	74 788	62 903
Fastighetsförsäkringar	44 883	30 742
Kabel-TV	67 056	63 860
Fastighetsskatt	145 940	179 280
Övriga driftskostnader	0	1 513
	<b>959 050</b>	<b>1 022 049</b>

## 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	38 649	37 927
Styrelse och mötesarvode	40 300	29 774
Revisionsarvode och konsultation	13 750	16 000
Sociala avgifter	11 051	9 131
Förvaltningsarvode	82 348	83 815
Övriga externa tjänster	8 801	14 108
Konsultkostnader	2 625	2 588
	<b>197 524</b>	<b>193 343</b>

## 5 Avskrivningar

Byggnad	123 192	123 192
Stamreovering etc	185 517	175 142
Inventarier	35 603	35 603
	<b>344 312</b>	<b>333 937</b>

## 6 Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader

Återförd reservering från tidigare verksamhetsår	90 000	0
--	--------	---

*[Handwritten signatures]*

### 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	4 345	1 604
Överskatteränta ej skattepliktig	1 297	927
	<b>5 642</b>	<b>2 531</b>

### 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	285 945	312 620
Avgår räntebidrag ./.	-20 661	-47 622
	<b>265 284</b>	<b>264 998</b>

### 9 Byggnader

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	19 888 926	19 888 926
Elvärme	103 750	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 992 676</b>	<b>19 888 926</b>

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-2 798 572	-2 500 238
Årets avskrivningar enligt plan	-308 709	-298 334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 107 281</b>	<b>-2 798 572</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>16 885 395</b>	<b>17 090 354</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	19 784 000	13 468 000
Taxeringsvärden mark	28 450 000	20 660 000
	<b>48 234 000</b>	<b>34 128 000</b>

### 10 Inventarier

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	365 151	365 151
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>365 151</b>	<b>365 151</b>

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-131 406	-95 803
Årets avskrivningar enligt plan	-35 603	-35 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-167 009</b>	<b>-131 406</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>198 142</b>	<b>233 745</b>
-------------------------------	----------------	----------------

### 11 Övriga fordringar

Skattefordran	0	14 443
Skattekonto	47 999	46 702
	<b>47 999</b>	<b>61 145</b>

### 12 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn.- värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	400 000	400 000	411 513
	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>	<b>411 513</b>

### 13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 493 656	5 841 907	508 299	215 540	-128 259
Disposition av föregående års resultat			102 384	-230 643	128 259
Årets resultat					186 221
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 493 656</b>	<b>5 841 907</b>	<b>610 683</b>	<b>-15 103</b>	<b>186 221</b>

### 14 Fastighetslån

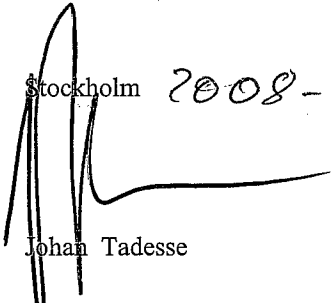
#### Långgivare - räntesats - ränteändring

Nordea - 3,55 % - 2010-08-18			2 895 000	2 925 000
Nordea - 4.40 % - 2008-02-20			3 500 000	3 500 000
Nordea - 4,506 % - rörligt			700 000	2 000 000
Kortfristig del			-30 000	-30 000
			<b>7 065 000</b>	<b>8 395 000</b>

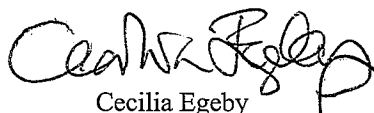
**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna sociala avgifter	0	5 070
Upplupna utgiftsräntor	41 458	44 756
Förutbetalda hyror och avgifter	169 568	208 524
Upplupna övriga kostnader	75 093	195 816
Övriga skulder	3 526	0
	<b>289 645</b>	<b>454 166</b>

Stockholm 2008-03-31

  
Johan Tadesse

  
Olov Richardsson

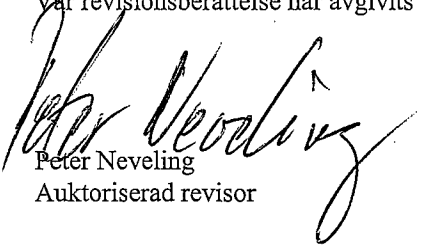
  
Cecilia Egeby

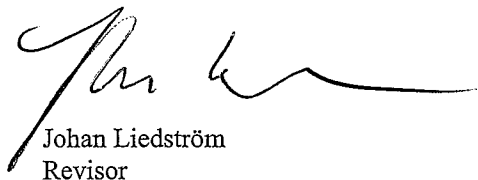
  
Patrik Olsson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits

2008-03-31.

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Johan Liedström  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5  
Org. nr 716419-2127

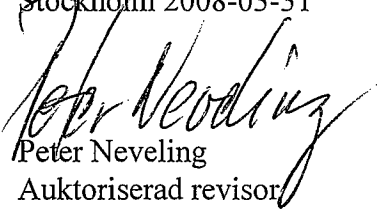
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2007-01-01 -- 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

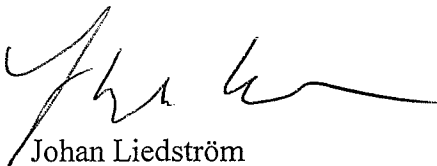
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm 2008-03-31

  
Peter Neveling

Auktoriserad revisor

  
Johan Liedström