

Brf Vattentornet 5

716419-2127

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vattentornet 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till yttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 1993-04-29.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vattentornet 5 bebyggdes 1938 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 64 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 1 garage och 15 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 24 kvm
8 st 26 kvm
1 st 34 kvm
7 st 35 kvm
2 st 36 kvm
7 st 37 kvm
7 st 38 kvm
1 st 58 kvm
8 st 59 kvm
7 st 60 kvm
8 st 69 kvm

Total bostadsyta: 2 778 kvm Total lokalyta: 123 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-04-23 bestått av:

Ordinarie	Johan Taddesse	Ordf.
	Olov Richardsson	
	Björn Nilson	
	Andreas Eriksson	

Suppleanter	Pia Appelgren
	Mårten Stenius



Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling Mikael Larsson	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------------------	----------------------

Suppleant	Greger Bolin Sebastian Martin	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------------------	----------------------

Valberedning

Stefan Fredriksson
Ingemar Gustafsson
Ingrid Nerell

Fastighetens tekniska status

Underhåll av fastigheten sker löpande.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 96 (96) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ekonomi

Årsavgiften har höjts med 3 % från och med 1 april 2008. Föreningen har momsregistrerats i syfte att skapa mindre kostnader. Sänkning av fastighetsskatt har slagit igenom och sänkts från 145 940 kr för räkenskapsåret 2007 till 93 140 kr för räkenskapsåret 2008. Värmekostnaderna har för andra året i rad varit relativt låg, ca 25 000 kr lägre i förhållande tidigare års genomsnitt.

Räkenskapsårets resultat har kraftigt belastats av vår renovering av fönster och balkongdörrar som redovisas som underhåll och inte som förbättringsarbete. Hade insatsen redovisats som ett förbättringsarbete skulle värdet på våra tillgångar ökat med motsvarande belopp och resultat hade inte belastats. Ett värdehöjande förbättringsarbete tillför byggnaden något nytt som inte fanns tidigare. Man kan också säga att förbättringsarbetet innebär en förändring av byggnadens ursprungliga skick. Underhålls- och reparationsarbeten är åtgärder som normalt måste vidtas en eller flera gånger under en byggnads livslängd (nyttjandeperiod) för att den skall bevaras eller återställas i sitt ursprungliga skick. Underhålls- och reparationsarbeten tillför inte byggnaden något nytt. Huvuddelen av kostnader för renovering av fönster och balkongdörrar, ytterbelysning, gallring av träd samt klippning av östra häcken har belastat räkenskapsåret 2008. Renovering av fönster och balkongdörrar har totalt kostat ca 510 000 kr. Renovering av belysning har totalt kostat ca 60 000 kr. Gallring av träd och klippning av östra häcken har totalt kostat

ca 55 000 kr.

Ett bundet lån löpte ut 2008-02-10. När lånet löpte ut uppgick det till 3 500 000 kr. Några nya lån har inte bundits. Detta lån och ett mindre lån har konsoliderats till ett lån. När lånen konsoliderades uppgick det mindre lånet till 700 000 kr. Löpande amorteringar har utökats från ca 30 000 kr per år för att uppgå till ca 90 000 kr per år. En tillfällig amortering med 450 000 kr har gjorts. Medlen kommer huvudsakligen från en lägenhetsförsäljning 2006. Dessa medel vara placerade i en tillfällig fond då investering i nytt system för hushållssopor var planerat. Denna planering har bordlagts, varmed medlen använts till amortering av lån.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 123 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1947.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadslägenheternas fönster och balkongdörrar har genomgått renovering. Med renovering avses yttre målning och i förekommande fall snickeriarbeten på träramar samt byte av beslag/gångjärn. Befintlig ytterbelysning har installerats om med ny armatur och ytterligare installationer har införts vid entré. Armaturen ovanför entrén med vårt gatunummer har restaurerats. En äldre tvättmaskin har ersatts med en ny. En äldre bensindriven gräsklippare har ersatts med en ny driven med batteri. Anslag i soprum för grovsopor och källsorterade sopor har sats upp för att förebygga nedskräpning. Internet domän med vattentornet5 har registrerats för framtida bruk. Fortum har bytt ut alla elmätare. Fortum har även inventerat alla gasspisar för att möta kraven för den nya stadsgasen. 16 gasspisar bedömdes var i behov av ett byte. Berörda medlemmar står själva för denna kostnad. Hyresavtal med Pizzerian har förlängts.

2

11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerade åtgärder för 2009 är att slutföra energideklaration, åtgärd problemen med yttre- och inre entrédörr, åtgärda samtliga inre och yttre dörrar till allmänna utrymmen för bättre funktion, höjning av hyra för parkeringsplats med 150 kr, ta bort äldre oanvända radiomast på taket, reparerar läckande stuprör, åtgärda besiktningsanmärkningar på hissarna, numrera lägenheterna för framtida inventeringsbehov, slutföra avtalsförhandlingar med ny hyresgäst efter Lina Axelsson, förhandla om räntevillkor för våra rörliga lån, upprätta hemsida för bostadsrättsföreningen.

Planerade utredningar/inventeringar för 2009 är breddning av gång mellan hus och cykelparkering på östra sidan, trivselskapande installationer i trädgårdens södra och norra delar, nytt sophanteringssystem då befintligt förslag tillsvidare är bordlagt, möjligheten att ordna tak över cykelparkeringen, möjligheterna att säga upp avtal med ComHem i syfte att sänka kostnader.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Handwritten mark

Flerårsöversikt

År	Intäkt	Resultat (Efter finansiella poster och statlig skatt)	Långfristiga skulder & (Tillgångar)	Kommentar (Investering/underhåll sammanfaller inte alltid med angivet räkenskapsår. Arbetet löper ofta över flera år och belastar räkenskaperna därefter)
1986	301 663	2 134	1 300 000 (9 089 138)	1 lägenhet om 26 kvm säljs för 300 000. Föreningen har nu 56 medlemslägenheter, 8 hyreslägenheter, 2 lokaler, 3 garageplatser och 14 parkeringsplatser De flesta avloppsstammar rensas. Utbyte av kranspackningar i alla lägenheter. Hissmaskineriet kontrolleras. Gårdsplan iordningställs. Fastigheten tillträdes 1 juli varvid intäkterna endast motsvarar 6 månader.
1987	636 084	1 477	2 000 000 (9 922 595)	-
1988	694 263	-60 526	2 000 000 (11 572 303)	2 lägenheter säljs
1989	735 188	-225 951	2 800 000 (13 433 528)	1 lägenhet säljs. Omputsning av fasad och tilläggsisolering av burspråk. Omläggning av plåttak , stuprör och fönsterbleck. Tätning av fönster . Montering av ventiler i fönster. Utvändig målning av snickerier. Omgjutning av alla balkonger och byte av balkongräcke. Soprum för grovsopor och hushållssopor färdigställs. Sopkarusell installeras
1990	794 938	-175 945	2 800 000 (12 672 996)	Installation av 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Installation av kabel-tv. Piskställningen på vinden har renoverats och målats om. Fastighetens centralantennsystem moderniseras. Runt fastigheten anläggs gräsmattor, buskar och blomster. Buskar vid entrén planteras. Utbyte av El-stammar avslutas.
1991	822 894	-491 412	2 800 000 (12 498 406)	Uthyrning av antennplats. Installation av porttelefon. Ny entré för fastighet och lokal (Pizzeria) färdigställs.
1992	995 899	-301 719	2 800 000 (12 607 442)	1 lägenhet säljs. Hissarna förses med nya grindar. Vissa el-arbeten utförs enligt direktiv av från hissinspektion.
1993	1 254 110	59 643	2 800 000 (12 661 524)	-
1994	1 466 174	340 643	2 800 000 (13 063 422)	-
1995	1 556 571	360 900	2 800 000 (13 548 484)	-
1996	1 587 298	220 658	1 500 000 (14 184 398)	1 lägenhet säljs. Funktionskontroll av ventilation i fastighet med anmärkningar utförs. Inga åtgärder kring anmärkningar vidtas. Utbyte av värmeväxlare. Flyttning och utbyte av expansionskärl.
1997	1 628 554	409 285	1 500 000 (13 314 532)	-
1998	1 616 139	456 244	0 (12 365 213)	-
1999	1 588 753	-28 942	6 096 279 (19 327 086)	1 lägenhet säljs. Renovering av VA-stammar .
2000	1 664 903	-217 491	5 865 715 (18 549 869)	Renovering av fönster slutförs. Tomten fräschas upp med bl.a. ny gräsmatta och nya växter. 1 garage omdisponeras




				till cykelgarage. 90 000 kr reserveras i avvaktan på avgörande i en rättslig tvist med entreprenör och försvagar 2000 års resultat.
2001	1 872 473	36 965	4 603 564 (18 229 634)	1 lägenhet säljs.
2002	1 904 188	45 552	4 203 550 (18 190 439)	Äldre cykelförråd omdisponeras som källsorteringsrum. Fjärrvärmecentral installeras.
2003	1 912 088	-30 264	5 340 934 (19 563 177)	Undersökning för att utesluta aluminatbetong. Husets höga läge (ej fuktigt) i kombination med normalt betongprov talar starkt emot förekomst av aluminatbetong. Åtgärder kring bristande isolering på de vertikala kallvattenstammarna slutförs.
2004	1 924 402	92 062	8 455 000 (22 919 893)	Barnvagnsutrymme skapas. 1 garage omvandlas till lägenhetsförråd.
2005	1 934 767	-73 412	8 425 000 (22 336 717)	Renovering av trapphus, hissar, piskbalkong, entré, tvättstuga, el-central, säkerhetsdörrar till lägenheter slutförs. Tilluftssystem till trapphuset installeras. Styrmekanism installeras på frånluftsfläkten för sänkning av varvtal vintertid. Båda åtgärderna avser att sänka undertryck i trapphus som gör att entrédörr inte går igen. Problemet kvarstår dock. Ytterligare 1 torkskåp inköps.
2006	1 935 598	-128 259	8 395 000 (23 890 269)	1 lägenhet om 38 kvm säljs för 1750 000 kr, den sista hyreslägenheten. Värmslingor på taket installeras för att motverka istappar.
2007	1 942 011	186 221	7 065 000 (22 547 162)	Rökkanaler till sju av åtta öppna spisar har renoverats (bekostat av medlem). Åttonde spisen har plomberats. Anslutande skorsten har renoverats. Fel i reglerutrustning för uppvärmning har justerats. Luckan till ventilationstrumma i trapphuset har tätats. De 90 000 kr som reserverades år 2000 i samband med rättslig tvist med entreprenör, löses upp och stärker årets resultat.
2008	1 968 325	-444 981	6 427 500 (21 673 831)	Äldre tvättmaskin och gräsklippare har ersatts med ny. Fastighetens fönster och balkongdörrar har renoverats. Sjuka träd har fällts. Ytterbelysning har omarbetats och ny installerats. Fortum har bytt ut alla elmätare. Internet domän med vattentornet5 har registrerats. Östra häcken klipptes ned.

h

10

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	26 417
årets resultat	- 444 981
	- 418 564

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	144 702
Uttag yttre reparationsfond	- 481 000
i ny räkning överföres	-82 266
	- 418 564

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

u

fu

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	1 968 325	1 942 011
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-653 061	-84 046
Driftskostnader	3	-937 880	-959 050
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-197 630	-197 524
Avskrivningar	5	-349 577	-344 312
Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader	6	0	90 000
Resultat före finansiella poster		-169 823	447 079
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		25 536	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 932	5 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-302 489	-265 284
Resultat efter finansiella poster		-434 844	187 437
Statlig skatt		-10 137	-1 216
Årets resultat		-444 981	186 221

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	16 576 686	16 885 394
Mark		4 162 251	4 162 251
Pågående om- och tillbyggnader		0	6 376
Maskiner och inventarier	10	205 822	198 142
		20 944 759	21 252 163
Summa anläggningstillgångar		20 944 759	21 252 163
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		600	100
Kundfordringar		1 025	0
Övriga fordringar	11	78 232	47 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 929	36 301
Kortfristiga placeringar		0	400 000
		117 786	484 400
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		14 724	45 568
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		596 562	765 031
		611 286	810 599
Summa omsättningstillgångar		729 072	1 294 999
Summa tillgångar		21 673 831	22 547 162

10

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		8 493 656	8 493 656
Upplåtelseavgifter		5 841 907	5 841 907
Yttre reparationsfond		755 385	610 683
Summa bundet eget kapital		15 090 948	14 946 246
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		26 417	-15 102
Årets resultat		-444 981	186 221
Summa fritt eget kapital		-418 564	171 119
Summa eget kapital		14 672 384	15 117 365
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	6 427 500	7 065 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		47 180	43 937
Skatteskulder		16 706	1 216
Övriga skulder	15	125 557	33 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	384 504	286 118
Summa kortfristiga skulder		573 947	364 797
Summa eget kapital och skulder		21 673 831	22 547 162
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 500 000	8 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

fw

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	67 år
Inventarier	5 - 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

m

ju

Noter

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter lokaler	229 224	223 581
Hysesintäkter garage	13 860	13 596
Hysesintäkter p-platser	94 017	95 617
Årsavgifter bostäder	1 615 818	1 580 220
Övriga ersättningar/intäkter	4 176	4 352
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 230	24 645
	1 968 325	1 942 011
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	148 127	47 019
Reparationer och underhåll enl underh.pl	481 331	23 152
Reparation va-tvättanläggning, hissar	23 603	13 874
	653 061	84 045
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	49 165	44 841
Yttre renhållning och snöröjning	7 742	12 919
Fastighetsel	71 602	58 271
Uppvärmning	468 157	460 622
Vatten	45 229	49 730
Sophämtning	84 722	74 788
Fastighetsförsäkringar	46 984	44 883
Kabel-TV	71 139	67 056
Fastighetsskatt	93 140	145 940
	937 880	959 050
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	27 783	38 649
Styrelse och mötesarvode	40 300	40 300
Revisionsarvode och konsultation	12 175	13 750
Sociala avgifter	11 843	11 051
Förvaltningsarvode	83 793	82 348
Övriga externa tjänster	7 999	8 801
Konsultkostnader	13 736	2 625
	197 629	197 524

Handwritten mark

5 Avskrivningar

Byggnad	223 260	123 192
Stamreovering etc	85 449	185 517
Inventarier	40 868	35 603
	349 577	344 312

6 Poster av engångskaraktär och övriga rörelsekostnader

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

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	10 669	4 345
Överskatteränta ej skattepliktig	1 263	1 297
	11 932	5 642

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	315 859	285 945
Avgår räntebidrag ./.	-13 370	-20 661
	302 489	265 284

9 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	19 992 676	19 888 926
Elvärme	0	103 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 992 676	19 992 676

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-3 107 281	-2 798 572
Årets avskrivningar enligt plan	-308 709	-308 709
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 415 990	-3 107 281

Utgående bokfört värde	16 576 686	16 885 395
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	19 784 000	19 784 000
Taxeringsvärden mark	28 450 000	28 450 000
	48 234 000	48 234 000

Ad

10 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	365 151	365 151
Nyanskaffning	48 548	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	413 699	365 151

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-167 009	-131 406
Årets avskrivningar enligt plan	-40 868	-35 603
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-207 877	-167 009

Utgående bokfört värde	205 822	198 142
-------------------------------	----------------	----------------

11 Övriga fordringar

Skattekonto	78 232	47 999
-------------	--------	--------

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	18 325	17 348
Upplupna räntebidrag	966	1 351
Förutbetald kabel-tv	18 638	17 602
	37 929	36 301

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	610 683	-15 102	186 221
Disposition av föregående års resultat			144 702	41 519	-186 221
Årets resultat					-444 981
Belopp vid årets utgång	8 493 656	5 841 907	755 385	26 417	-444 981

14 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Nordea - 3,55 % - 2010-08-18	2 865 000	2 895 000
Nordea - 4,40 % - 2008-02-20	0	3 500 000
Nordea - 4,506 % - rörligt	0	700 000
Nordea - 5,779 % - rörligt	3 682 500	0
Kortfristig del	-120 000	-30 000
	6 427 500	7 065 000

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	120 000	30 000
Moms	20 511	0
Avgår förskbet moms	-14 954	0
	125 557	30 000

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	49 812	41 458
Förutbetalda hyror och avgifter	202 620	169 568
Upplupna övriga kostnader	132 072	75 093
Övriga skulder	0	3 526
	384 504	289 645

Stockholm

15/4 2009

Johan Taddesse

Björn Nilson

Olov Richardsson

Andreas Eriksson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Mikael Larsson
Revisor

2009-04-16

REVISIONSBERÄTTELSE

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

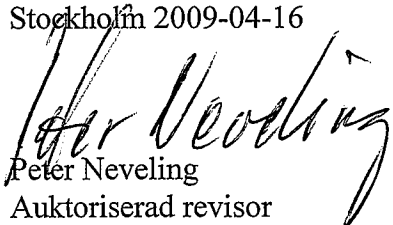
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vattentornet 5 för räkenskapsåret 2008-01-01 -- -- 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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, behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-04-16


Peter Neveling
Auktoriserad revisor


Mikael Larsson