

Bostadsrättsföreningen VÄKTAREN.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅR 2005.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väktaren får härmed angiva följande berättelse över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005-01-01--2005-12-31.

Följande större arbeten har genomförts inom föreningen.

- Målning av tak Lundmansgatan 11 och Frötunagatan 16***
- Lagat skadade plåtar på balkonger***
- Installerat torktumlare och torkaggregat***
- Installerat mangel i mangelrummen.***
- Målat torkrum i Lundmansgatan 13 och Stegelbäcksgatan 12.***
- Asfaltering och målning av parkeringsplatser Frötunag och Stegelbäcksg***

Löpande underhåll har till stor del skett genom medlemmars insatser.

Följande händelser av betydelse inom föreningen.

- **Cykelklubben har flyttat och Kvinnojouren har flyttat in.**
- **FUB har flyttat och Montessori har tagit över del av lokalen.**
- **En vattenläcka har uppstått under året.**
- **En läcka på ett varmvattenrör i kulverten mellan Lundmansgatan 11 och Lundmansgatan 13 har ägt rum.**
- **Slutbesiktning efter stambytet har ägt rum. Samtliga påpekanden skall vara klara före 15 februari 2006.**
- **Inköp av gräsklippare.**

Styrelsen har sedan årsmötet 2005 haft 12 stycken protokollförda sammanträden och 10 stycken icke protokollförda sammanträde.

Styrelsen har under året utgjorts av ordförande Hans Gustafsson, vice värd Jan Sahlström, kassör Lars Niklasson, sekreterare Thomas Sundsröm, ledamot Margit Johansson och suppleant Sven-Olof Söderman.

LÄN I FASTIGHETEN 15.367.675

TAXERINGSVÄRDE 31.612.000

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa.

Externa entreprenörer för visst underhåll har anlåtats under året

- **Roslagens styrinstallationer.**
- **Anders Golv**
- **Görla VVS**
- **Görla Plåtslageri**

Tänkta investeringar under 2006:

- **Utbyte av kulvert (sommartid)**
- **Utbyte av källardörrar**
- **Utbyte av samtliga ventiler i källarna**


Hans Gustafsson


Lars Niklasson

Margit Johansson


Tomas Sundström


Sven-Olof Söderman

Jan Sahlström


EKONOMIRAPPORT

Ekonomi håller 2005 också.....

Nu har det gått ett år till. En del större reinvesteringar har gjorts under året utan att vi för den delen dragit på oss ytterligare avskrivningar framåt i tiden. Ränteutvecklingen är med oss fortfarande vilket är mycket betydelsefullt. Förmögenhetsvärdets utveckling senaste åren

1995	6 032 000:-
2001	15 521 111:-
2002	19 014 111:-
2003	10 313 502:-
2004	17 087 606:-
2005	18 240 093:-

Årets resultat 2005:

Resultatet visar på ett överskott med 5322 kronor. Vi har valt att inom ramen gjort två överavskrivningar för att minimera risken att få skenande kostnader. Utfallet ser bra ut, trots medvetenheten att vi troligtvis behöver göra ett större reparationsarbete under 2006.

Intäkter:

Vi kan också efter detta år konstatera att vi kan balansera intäkterna mot de löpande driftkostnaderna som föreningen lever med, här ingår också kostnader för löpande reinvesteringar som är nödvändiga.

Rörelsens kostnader:

Fjärrvärme kostnaderna har varit låga, vilket hållit tillbaka de totala driftkostnaderna. Inom ramen för budget har asfaltering av parkeringsplatser samt färdigställande av tvättstugor kunnat utföras.

Externa kostnader:

Telefoni och data har ökat något, samt vi har under året köpt en gräsklippare som annars skulle ha gjorts 2004.

Personalkostnader:

Direkta löner har varit låga under året.

Avskrivningar:

Visar de investeringar som gjorts under åren. Dessa skrivs av enligt fast plan. För 2005 har två överavskrivningar gjorts. Markarbeten/asfalt med 180000:- och låsbyten 198102:-. Den senare överavskrivningen betyder att vi nu betalt hela låsbytes projektet i fastigheterna 1999.

Ränta:

Räntan har kunnat hållas nere mot budget. En del lån är omsatta under året, men vi har fortfarande alla lån satta till en lägre nivå än vad vi har i den långsiktiga planen för föreningen.

Årets resultat 2005:

Styrelsens vägval ligger fast, driften av föreningen har inte blivit dyrare. Det betyder att "eget arbete lönar sig". Vi tror heller inte att driftkostnaderna kommer att öka nämnvärt under 2006. Mot bakgrund till årsredovisningen 2005 har styrelsen upprättat en budget för 2006 som balanseras inom ramen för nuvarande hyressättning. Årets resultat är 5322 kronor.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005-01-01 - 2005-12-31</i>	<i>2004-01-01 - 2004-12-31</i>
Medlemsavgifter	4 361 516	4 470 987
Övriga intäkter	12 550	–
	4 374 066	4 470 987
Kostnader		
Vatten och avlopp	-238 232	-222 725
Fastighetsel	-103 566	-155 868
Fjärrvärme	-680 577	-681 837
Renhållning	-84 260	-94 034
Fastighetsskötsel	-111 202	-97 525
Reparationer och underhåll	-678 565	-555 269
Försäkring	-57 253	-67 891
Fastghetsskatt	-166 120	-145 500
Övriga fastighetskostnader	-75 064	-66 481
Fastighetskostnader	-2 194 839	-2 087 130
Arvoden	-101 000	-97 000
Löner	-143 125	-158 725
Sociala avgifter	-64 195	-66 020
Övriga personalkostnader	-34 715	-166 438
Arvoden och avgifter	-343 035	-488 183
Kontorsmaterial	-2 078	-4 386
Redovisningstjänster	-5 513	-4 800
Telefon och porto	-30 192	-20 416
Diverse övriga kostnader	-86 786	-129 599
Övriga kostnader	-124 569	-159 201
Avskrivningar - Byggnad, markarbeten	-1 120 009	-1 092 608
Avskrivningar	-1 120 009	-1 092 608
Ränteintäkter	109 296	102 772
Räntekostnader	-661 171	-691 317
Övr finansiella kostnader	-4 417	-20 560
Finansiella intäkter och kostnader	-556 292	-609 105
Inre reparationsfond	-15 000	-15 000
Yttre reparationsfond	-15 000	-15 000
Avsättning till fonder	-30 000	-30 000
Årets resultat	5 322	4 760

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>2005-12-31</i>	<i>2004-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Likvida medel		
Bankmedel	2 272 827	1 552 610
	<u>2 272 827</u>	<u>1 552 610</u>
Fordringar		
Förutbetalda försäkringar	13 645	16 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 421	10 973
Skattefordringar	36 346	56 966
Övrig kortfristiga fordringar	100 287	90 351
	<u>205 699</u>	<u>174 607</u>
Summa omsättningstillgångar	2 478 526	1 727 217
Anläggningstillgångar		
Fastighet	17 399 935	18 519 943
Summa anläggningstillgångar	17 399 935	18 519 943
SUMMA TILLGÅNGAR	19 878 461	20 247 160
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	198 563	406 848
Upplupna räntor	–	63 546
Förskottsbetalda medlemsintäkter	233 195	230 980
Övriga interimsskulder	51 000	51 000
Övriga kortfristiga skulder	–	1 936
	<u>482 758</u>	<u>754 310</u>
Långfristiga skulder		
Lån	15 367 675	15 497 300
	<u>15 367 675</u>	<u>15 497 300</u>
Eget kapital		
Grundavgifter	450 155	450 155
Reservfond	49 112	49 112
Amorteringsfond	2 920 639	2 920 639
Inre reparationsfond	183 238	171 082
Yttre reparationsfond	222 425	192 425
Balanserat resultat	197 137	207 377
Årets resultat	5 322	4 760
	<u>4 028 028</u>	<u>3 995 550</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	19 878 461	20 247 160

Budget 2006

INTÄKTER

Budget 2006

FASTIGHET

Medlemsavgifter	4 100 000 kr
Hysesintäkter	380 000 kr
Övriga intäkter	15 000 kr
SUMMA	4 495 000 kr

KOSTNADER

Rörelsens kostnader	
Vatten och avlopp	-250 000 kr
Fastighetsel	-120 000 kr
Fjärrvärme	-800 000 kr
Renhållning	-90 000 kr
Trappstädning, entreprenad	-120 000 kr
Sotning	-5 000 kr
Yttre fastighetsunderhåll	-100 000 kr
Inre fastighetsunderhåll	-150 000 kr
Underhåll markanläggning	-275 000 kr
Underhåll VVS	-200 000 kr
Underhåll tvättstugor	-50 000 kr
Försäkringspremier	-70 000 kr
Fastighetsskatt	-220 000 kr
Driftkostnader Kabel TV	-90 000 kr
Övriga fastighetskostnader	-10 000 kr
SUMMA	-2 550 000 kr

Övriga externa kostnader

Förbruknings mtrl	-30 000 kr
Konsulthjälp	-20 000 kr
Telefon och porto	-35 000 kr
Inköp & underhåll maskiner	-50 000 kr
Föreningskostnader övrigt	-7 000 kr

SUMMA -142 000 kr

Personalkostnader

Löner	-175 000 kr
Styrelsearvode	-101 000 kr
Sociala avgifter	-70 000 kr
Övriga personalkostnader	-35 000 kr
SUMMA	-381 000 kr

Avskrivningar

<i>Maskiner och inventarier</i>	0 kr
<i>Byggnad och markarbeten</i>	-741 000 kr

SUMMA	-741 000 kr
--------------	--------------------

Finansiella intäkter

<i>Ränteintäkter</i>	10 000 kr
<i>Statliga räntebidrag</i>	95000 kr

SUMMA	105 000 kr
--------------	-------------------

Finansiella kostnader

<i>Räntekostnader</i>	-750 000 kr
<i>Övriga finansiella kostnader</i>	- 5000 kr

SUMMA	-755 000 kr
--------------	--------------------

Avsättning fonder

<i>Inre reparationsfonden</i>	-15 000 kr
<i>Yttre reparationsfonden</i>	-15 000 kr

SUMMA	-30 000 kr
--------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT	1000 kr
-----------------------	----------------

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Väktaren

Organisationsnummer 714400-1950

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Väktaren för räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag gör mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Norrtälje den 19 februari 2006



Ewa Gelvås