

Brf Vaktaren
org nr 714400-1950

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2006

Styrelsen för Brf Vaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades den 11 april 1957. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vaktaren 1. Fastigheten uppfördes under perioden 1957-1959 och omfattar 117 bostadslägenheter med en bostadsyta om 7 287,5 kvm vilket ger en hyresintäkt på 3 785 263 kronor per år, och 680 kvm lokaler som idag ger en intäkt på 376,236 kronor per år. Totalt har föreningen redovisat 7 967,5 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman 2005-03-08 haft följande sammansättning:

Ord. ledamöter:	Hans Gustafsson	(ordförande)
	Jan Sahlström	(vice värd)
	Lars Niklasson	(kassör)
	Thomas Sundström	(sekreterare)
	Sven-Olof Söderman	

Suppleanter: Mona Trygg

Valberedning: Ola Nässén
Annica Åkerlind

Revisorer: Peter Borwin
Ewa Gelvås

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden under året.

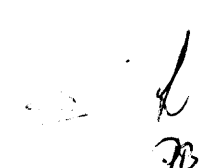
Lägenhetsöverlåtelse

Antal Lägenhetsöverlåtelse uppgår till 10 stycken vilket är 2 färre än förra året

Lokaluthyrning

Nya kontrakt är skrivna med följande;

- Norrtälje Bandyförening



Verksamhet under året som gått

- Under februari genomfördes målning av tvättstugor i hus E och B.
- Under maj startade utbyte av kulvert samt varmvattenledningar. Asbestosanering genomfördes samtidigt i pannrummet. Arbetet färdigställdes under vecka 38.
- Under maj-juni byttes samtliga värmeventiler ut i källarna.
- Efter igenfyllning av kulvert, iordningställdes ny rabatt mellan Lundmansgatan 11 och Frötunagatan 16. Ny sandlåda anlades. Avgränsning mellan lekplats och gräsmatta iordningställdes.
- Under vecka 40 utbyttes en köksstam samt vattenledning på Stegelbäcksgatan 14B efter spricka på avloppsrör.
- Vecka 40 installerades nya källardörrar för att förhindra inbrott samt brandstopp.
- Under vecka 43-45 genomfördes renovering av pannrum.
- Bevaka föreningens intresse för dragning av anslutningsvägar till och från Västra Vägen som påverkar vår förening genom möten, skrivelser m.m.

Ang. kulvert och ventilbyte 2006 så inhämtades offerter från tre entreprenörer som lämnade skiftande anbud. Styrelsen fastnade för Bravida, som också fick uppdraget att genomföra kulvertbytena samt en del tilläggsarbeten, som styrelsen ansåg som prioriterade och lämpliga att utföra i samband med huvuduppdraget.

Utöver dessa nämnda åtgärder, har drift och underhåll sköts löpande av gubbligan.

Skötsel av fastigheten på entreprenad

Under året har ett antal företag anlåtats mer frekvent än andra

- | | |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| ➤ Riab | Garantibesiktningar stambyte och ventilbyten |
| ➤ Nybergs Glas & Metall | Byte källardörrar |
| ➤ Bravida | Tilläggsarbeten i samband med kulvertbyte |

Övrigt avropas tjänster från bland annat följande i varierad omfattning

- CS SERVICE CHRISTER SJÖSTRÖM
- DANIEL GUSTAFSSON MÅLERI
- DORIS KANDELBERG
- GÖRLA PLÅTSLAGERI AB
- ROSLAGENS STYRINSTALLATION AB
- SWE SCHAKT I ROSLAGEN
- VACUUM & SPOLTEKNIK AB

Verksamhet under det kommande året

- Under vecka 6 genomförs injustering av radiatorer i samtliga lägenheter samt uthyrda lokaler.
- Under vecka 10-11 genomförs renovering av källarlokalerna i samtliga hus efter kulvertbyte.
- Anskaffning av bommar inre gården, detta för att förhindra biltrafik på gång och cykelväg.
- Kompletteringsmålning trappuppgångar.
- Slamsugning av brunnar.
- Förstärkning mellan gräsmattan och rabatt mot Lundmansgatan 11.
- Bevaka föreningens intresse för dragning av anslutningsvägar till och från Västra Vägen som påverkar vår förening genom möten, skrivelser m.m.

Utöver dessa speciella åtgärder kommer drift och underhåll att skötas av gubbligan.

Framtida planer

Styrelsen har under 2006 utökat planeringshorisonten till 8 år, men eftersom planeringsarbetet inte ännu hunnit genomarbetats fullt väljer vi att presentera 3 års plan inför 2007.

Investerings och underhållsplan

2007

- Anskaffning bommar inre gården

2008

- Anskaffning av traktor
- Utökning av elplatser
- Anskaffning av torktumlare
- OVK-besiktning, öppna spisar

2009

- Renovering av fyra tvättsugor
- Uppförande av postboxar
- Nytt kontrakt fjärrvärme

Föreningens ekonomi

För 2006 har styrelsen valt att utnyttja amorteringsfonden för avskrivning av kulvertbytet. Styrelsen beslöt även att göra en extra amortering på lånet med tanke på att räntorna åter stiger samt för att reducera skuldsättningsgraden.

Fokus på framtiden just nu är att balansera driftkostnadsutvecklingen och investeringsbehoven så att föreningen har en ekonomisk styrka att klara detta på ett sätt

5
L
7B

som inte skapar oro i föreningen, kort sagt vill vi kunna planera för svängningar och känna till dom i god tid för att besluten skall bli så bra som möjligt. Föreningen har under några år genomfört stora och genomgripande investeringar som nu måste betala sig. Av det skälet är det viktigt att vi använder de närmast kommande åren till att kunna redovisa starka resultat för framtida behov.

Riksdagens beslut om att avskaffa den särskilda skatt som enbart drabbat bostadsrätter, den som kallats schablonskatt eller statlig inkomstskatt för de inkomster och utgifter som rör fastigheten påverkar oss positivt framöver. Till dags datum har föreningen inte betalt någon skatt eftersom räntekostnaderna bland annat varit för stora.

Administrationen kring pantbrev har vuxit, och styrelsen har beslutat att from 1 januari höja ersättningen till 950 kr för överlåtelser som inflyttare skall betala, oförändrad avgift 300 kronor för pantsättning

Vidare föreslår den gamla styrelsen att hyrorna bibehålls i nuvarande lägen också 2007 vilket glädjer oss alla.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 276 738,14
årets vinst	447 159,32

disponeras så att

i ny räkning överföres	1 723 897,46
------------------------	--------------

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

Handwritten signature and initials

Brf Vaktaren
714400-1950

RESULTATRÄKNING

		1/1 - 31/12 2006	1/1 - 31/12 2005
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		3 822 431,00	3 971 698,90
Lokalhyror		304 529,00	389 817,00
Övrigt		9 332,50	12 550,00
		<u>4 136 292,50</u>	<u>4 374 065,90</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Drift	Not 1	-1 459 593,50	-1 470 972,49
Reparationer och underhåll	Not 1	-247 642,40	-678 565,00
Fastighetsskatt		-155 810,00	-166 120,00
Avskrivningar	Not 5	-2 637 570,00	-1 120 009,00
Administrationskostnader	Not 2	<u>-438 998,50</u>	<u>-346 785,00</u>
		<u>-4 939 614,40</u>	<u>-3 782 451,49</u>
Rörelseresultat		-803 321,90	591 614,41
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 3	129 240,22	109 296,01
Räntekostnader och liknande poster	Not 4	<u>-645 747,00</u>	<u>-665 588,00</u>
		<u>-516 506,78</u>	<u>-556 291,99</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 319 828,68	35 322,42
Bokslutsdispositioner			
Ny avsättning till yttre reparationsfond	Not 9	-15 000	-15 000,00
Ny avsättning till inre reparationsfond	Not 9	0,00	-15 000,00
Utnyttjande av amorteringsfond	Not 9	1 846 360,00	0,00
Skatt		-64 372	0,00
Årets resultat		447 159,32	5 322,42

[Handwritten signature]
P15

Brf Väktaren
714400-1950

BALANSRÄKNING

		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 5	16 647 403,50	17 399 934,50
Maskiner och Inventarier	Not 6	0,00	0,00
Summa Anläggningstillgångar		16 647 403,50	17 399 934,50
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skatt		92 274,00	136 633,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	66 041,00	69 066,00
Summa kortfristiga fordringar		158 315,00	205 699,00
Kassa och bank	Not 8	574 588,60	2 272 827,28
Summa omsättningstillgångar		732 903,60	2 478 526,28
SUMMA TILLGÅNGAR		17 380 307,10	19 878 460,78
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Insatser		450 155,00	450 155,00
Reservfond		49 111,57	49 111,57
Fond för yttre underhåll		237 425,07	222 425,07
Fond för inre underhåll		168 982,00	183 238,00
Amorteringsfond		0,00	2 920 638,91
Summa bundet eget kapital		905 673,64	3 825 568,55
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1 276 738,14	197 136,81
Årets resultat		447 159,32	5 322,42
Summa fritt eget kapital		1 723 897,46	202 459,23
Summa Eget Kapital		2 629 571,10	4 028 027,78
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 10	14 243 275,00	15 367 675,00
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder	Not 11	72 779,00	45 000,00
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	197 338,00	198 563,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	237 344,00	239 195,00
Summa kortfristiga skulder		507 461,00	482 758,00
Summa skulder		14 750 736,00	15 850 433,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 380 307,10	19 878 460,78

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Avskrivningar utöver plan kan förekomma när så bedömes lämpligt. Hittills har avskrivningsplanen sett ut som följer:

Avskrivning byggnad: 3 %
 Avskrivning förbättringsarbeten: 3 %
 Avskrivning markarbeten: 3 %
 Avskrivning förbättringsarbeten hyreslokaler: 10 %
 Avskrivning maskiner och inventarier: 10 %

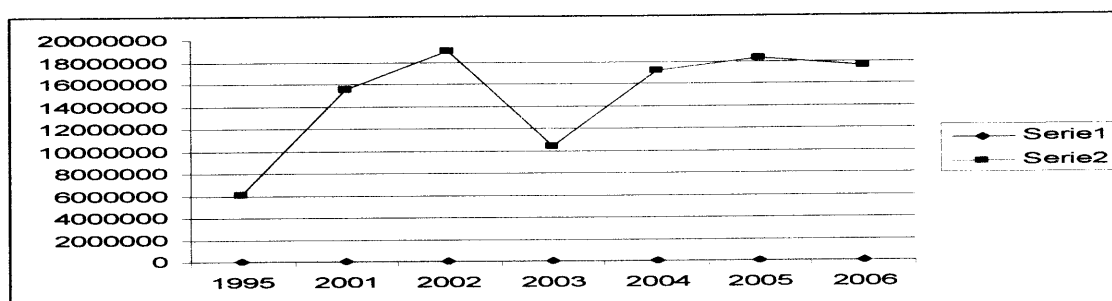
Fr.o.m. nästa år har beslutats att avskrivningstakten för byggnad kommer att vara 1 %.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 17 544 242 kronor per den 31 december 2006. Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång. Till detta läggs föreningens tillgångar, exklusive fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsvärdets utveckling (kr):



Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa, försäkringsnummer är 25-0142905-07. Bostadsrättsinnehavare ombesörjer själva tillägg till hemförsäkring avseende bostadsrätt

Handwritten initials and signature, possibly "PB".

Brf Vaktaren
714400-1950

2006

2005

Not 1 Fastighetskostnader
Drift

Fjärrvärme	-621 572,00	-680 577,00
Vatten och avlopp	-236 811,00	-238 231,99
Fastighetsel	-130 550,00	-103 566,00
Renhållning	-89 769,00	-84 260,00
Trappstädning	-102 000,00	-109 388,00
Fastighetsförsäkring	-54 581,00	-57 253,00
Kabel-TV	-97 980,00	-71 414,00
Förbrukningsmaterial	-27 881,50	-18 139,50
Trycksaker	-8 968,50	0,00
Kameral förvaltning	-5 738,00	-5 513,00
Konsultarvoden tekniska tjänster	-4 562,50	-5 080,00
Telefon och data	-28 797,00	-31 080,00
Drift och underhåll maskiner	-26 083,00	-52 936,00
Föreningsavgifter SBC	-13 940,00	-6 970,00
Diverse övrigt	-10 360,00	-6 564,00
	-1 459 593,50	-1 470 972,49

Reparationer och underhåll

Inre fastighetsunderhåll	-134 144,50	-139 607,50
Yttre fastighetsunderhåll	-39 163,00	-154 062,00
Underhåll markområden	-38 628,90	-167 114,50
Underhåll VVS	-29 579,00	-28 413,00
Underhåll tvättstugor	-6 127,00	-189 368,00
	-247 642,40	-678 565,00

Not 2 Administrationskostnader

Löner	-220 945,00	-143 125,00
Styrelsearvode	-101 000,00	-101 000,00
Sociala kostnader	-88 538,00	-64 195,00
Revisorsarvode	-3 750,00	-3 750,00
Möten, planeringsdag & personalsocial verksamhet	-24 765,50	-34 715,00
	-438 998,50	-346 785,00

Not 3 Ränteintäkter

Statliga ränteintäkter	97 456,00	97 456,00
Ränteintäkter likvida medel	31 784,22	11 840,01
	129 240,22	109 296,01

Not 4 Räntekostnader

Räntekostnader lån	-642 207,00	-661 171,00
Övriga finansiella kostnader	-3 540,00	-4 417,00
	-645 747,00	-665 588,00

Handwritten signature and initials, possibly 'PB'.

	2006-12-31	2005-12-31
Not 5 Byggnader och Mark		
Byggnader		
Anskaffningsvärde	5 092 000,00	5 092 000,00
Tillfört under året	0,00	0,00
Ackumulerade avskrivningar	-1 985 880,00	-1 833 120,00
Årets avskrivningar enligt plan	-152 760,00	-152 760,00
Bokfört värde	<u>2 953 360,00</u>	<u>3 106 120,00</u>
Mark ingick i den ursprungliga köpeskillingen med ca 150 kSEK och har aldrig särredovisats.		
Förbättringsarbeten byggnader		
Anskaffningsvärde		
Ombyggnad 1993	8 211 558,00	8 211 558,00
Stambyten Badrum	10 654 930,50	10 654 930,50
Takarbeten 1996	968 994,00	968 994,00
Låsbyten 1999	241 590,00	241 590,00
Tillfört under året		
Kulvertbyte	1 735 539,00	0,00
Källardörrar	149 500,00	0,00
Ackumulerade avskrivningar	-5 962 049,00	-5 190 704,00
Årets avskrivningar enligt plan	-622 546,00	-573 243,00
Årets avskrivningar utöver plan	-1 683 473,00	-198 102,00
Bokfört värde	<u>13 694 043,50</u>	<u>14 115 023,50</u>
Förbättringsarbeten hyreslokaler		
Anskaffningsvärde	770 015,00	770 015,00
Tillfört under året	0,00	0,00
Ackumulerade avskrivningar	-770 015,00	-770 015,00
Årets avskrivningar enligt plan	0,00	0,00
Bokfört värde	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Markarbeten		
Anskaffningsvärde	530 119,00	530 119,00
Tillfört under året	0,00	0,00
Ackumulerade avskrivningar	-351 328,00	-155 424,00
Årets avskrivningar enligt plan	-15 904,00	-15 904,00
Årets avskrivningar utöver plan	-162 887,00	-180 000,00
Bokfört värde	<u>0,00</u>	<u>178 791,00</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader och mark	28 354 245,50	26 469 206,50
Ackumulerade avskrivningar	-9 069 272,00	-7 949 263,00
Årets avskrivningar	-2 637 570,00	-1 120 009,00
Utgående bokfört värde byggnader och mark	<u>16 647 403,50</u>	<u>17 399 934,50</u>
Planenligt restvärde byggnader och mark	19 505 971,50	18 412 142,50
Ackumulerade överavskrivningar	2 858 568,00	1 012 208,00
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 923 000,00	21 923 000,00
Mark	9 689 000,00	9 689 000,00
Totalt Taxeringsvärde	31 612 000,00	31 612 000,00

D. N
9B

Not 6 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde	770 015,00	770 015,00
Tillfört under året	0,00	0,00
Akkumulerade avskrivningar	-770 015,00	-770 015,00
Årets avskrivningar enligt plan	0,00	0,00
Utgående bokfört värde	0,00	0,00

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald ränta	26 676,00	30 926,00
Förutbetald försäkringspremie	13 645,00	13 645,00
Övrigt	25 720,00	24 495,00
	66 041,00	69 066,00

Not 8 Kassa och bank

Handkassor	0,00	-96,00
Postgiro	15 760,00	9 891,00
Bankmedel	558 828,60	2 263 032,28
	574 588,60	2 272 827,28

Not 9 Eget Kapital

	Belopp vid årets ingång	Balansering av f.g. års resultat	Förändring fonderade medel	Årets resultat	Belopp vid årets utgång
Bundet Eget Kapital					
Insatser	450 155				450 155
Reservfond	49 112				49 112
Yttre fond	222 425		15 000		237 425
Amorteringsfond	2 920 639		-2 920 639		0
Inre reparationsfond	183 238		-14 256		168 982
Fritt Eget Kapital					0
Balanserat resultat	197 137	5 322	1 074 279		1 276 738
Årets resultat	5 322	-5 322		447 159	447 159
Totalt	4 028 028	0	-1 845 616	447 159	2 629 571

Till yttre fond sker avsättning över resultaträkningen enligt stadgar med 0,3% av byggkostnaden.

Den s.k amorteringsfonden består av tidigare gjorda avsättningar över resultaträkningen och kan utnyttjas till förbättringsåtgärder och renoveringar eller amortering av lån såsom styrelsen beslutar. Posten har återfunnits under "Bundet eget kapital" eftersom det skulle finnas lika mycket pengar reserverade i kassan som fonden uppgår till, för specifikt utnyttjande till amorteringar av lån eller avskrivningar. I år har styrelsen beslutat att utnyttja fonden för att göra en avskrivning utöver plan avseende kulvertbytet 2007 och resterande del av markarbeten från 1998 (totalt 1,8 MSEK). För tidigare års avskrivningar utöver plan (totalt 1,1 MSEK) har fonden inte utnyttjats. Hade fonden utnyttjats skulle balanserade vinstmedel vara högre idag. Styrelsen har därför beslutat att lösa upp resterande del av amorteringsfonden. Åretas extra amortering av lån (1,1 MSEK) tillåter omföring av resterande del av amorteringsfonden till balanserat resultat. Tidigare utfästelser har därmed infriats.

Till den inre reparationsfonden sker inga avsättningar efter 2005 då stadgeändring fastslogs. Upplösning av den inre fonden sker vartefter bostadsrättsinnehavarna utnyttjar de fonderade medlen.

Not 10

Fastighetslån

		Ränta	Bundet till	Lånebelopp 2006-12-31	Lånebelopp 2005-12-31
Stadshypotek 218617	2 år	4,15%	2008-06-30	2 940 000	0
Stadshypotek 185301	4 år	4,79%	2007-10-30	957 825	967 725
Stadshypotek 185300	4 år	4,79%	2007-10-30	2 205 900	2 228 700
Stadshypotek 208931	8 år	3,41%	2013-09-30	2 468 750	2 493 750
Stadshypotek 218616	8 år	4,57%	2014-06-30	3 670 800	0
Stadshypotek 187589	rörligt	3,40%		2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 128636	8 år		2006-06-30	0	3 710 000
Stadshypotek 199258	2 år		2006-12-30	0	2 970 000
Stadshypotek 208932	rörligt			0	997 500
				14 243 275	15 367 675

Årets amortering

-1 124 400

Not 11

Skatteskuld

	2006-12-31	2005-12-31
Momsskuld	45 000,00	45 000,00
Personalens källskatt	-247,00	0,00
Fastighetsskatt	28 026,00	0,00
	72 779,00	45 000,00

Not 12

Övriga kortfristiga skulder

	2006-12-31	2005-12-31
Leverantörsskulder	166 619,00	198 563,00
Reparationsfond Montessori	30 719,00	0,00
	197 338,00	198 563,00

Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda hyres- & månadsavgifter	217 645,00	233 195,00
Skuld sociala avgifter	13 699,00	0,00
Övriga interimsskulder	6 000,00	6 000,00
	237 344,00	239 195,00

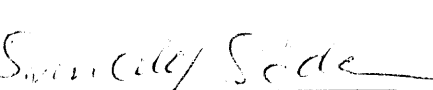
Norrtälje 2007-02-14


 Hans Gustavsson


 Jan Sahlström


 Lars Niklasson


 Tomas Sundström


 Sven-Olof Söderman

Revisionsberättelse har avgivits den

2007-02-17


 Peter Borwin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väktaren
Org nr 714400-1950

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väktaren för år 2006-01-01 till 2006-12-31.
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.

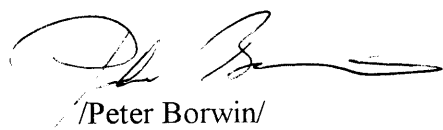
Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma 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 på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.
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 redovisnings-
sed i Sverige.

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

Norrtälje den 2007 02 17


/Peter Borwin/
Godkänd revisor