

Brf Vaktaren
org nr 714400-1950

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2007

Styrelsen för Brf Vaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

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 2007-03-15 haft följande sammansättning:

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

Suppleanter: Valter Matsson

Valberedning: Ola Nässén
Annica Åkerlind

Revisorer: Peter Borwin
Mona Trygg

Arbetsuppgiften "Vicevärd" har delats lika mellan Jan Sahlström och Sven-Olof Söderman under året.

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden under året.

Lägenhetsöverlåtelse

Antal Lägenhetsöverlåtelse uppgår till 13 stycken

Lokaluthyrning

Inga nya kontrakt är skrivna under året

Verksamhet under året

- Målning av källarna slutförda
- Stor vattenskada Montessori på Frötunagatan beroende av en läckande tvättmaskin.
- Justering radiatorer efter ventil och kulvertbytet 2006
- Bevaka föreningens intresse för dragning av anslutningsvägar till och från Västra Vägen som påverkar vår förening genom möten, skrivelser m.m.

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

- Roslagens styr-installation Elarbeten
- Nybergs Glas & Metall Byte källardörrar
- Bravida VVS
- Daniel Gustafsson måleri Måleriarbeten
- Doris Kandelberg Trappstädning

Verksamhet under det kommande året

- Energideklaration är beslutat 80000
- Målning väggar tak balkonger, kostnad ca 90000
- Foder till 82 dörrar inmonterade och klara.
- Inköp av sandspridare till traktorn ca 15000:-
- Anskaffning 2 st torktumlare ca 60000:-
- Utökning av tre el-platser vid Lundmansgatan 13
- Utbyte av fläktsystemet 80000:-

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

Framtida planer

Styrelsen har en planeringshorisont 3 år som uppdateras löpande.

Föreningens ekonomi

För 2007 har varit ett lugnt år när det gäller om och tillbyggnadsprojekt. En del arbeten har omfattat injusteringsarbeten inom VVS sidan efter kulvertbytena. En stor anledning var att få en jämn värmefördelning i alla lägenheter, vilket i sin tur minskar elförbrukningen.

Fjärrvärmeavtalet börjar löpa mot sitt slut, beräkningar idag visar på att fjärrvärmepriset räknat med nuvarande priser skulle innebära att kostnaden skulle vara 15 % högre än dagens avtalade pris. Föreningen köper uppvärmning av 8915 kvm.

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.

Statliga subventionerna efter kulvertbytet har minskat efter regeringsskiftet

Väktaren fyller 50 år under 2008 vilket kommer att uppmärksammas särskilt, dels kommer vi att fira föreningen den 10 oktober, mer information kommer att lämnas ut i god tid.

Avslutningsvis föreslår den gamla styrelsen att hyrorna bibehålls i nuvarande lägen också 2008.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående fritt eget kapital

balanserad vinst	1 723 897,46
årets vinst	469 669,31

disponeras så att

i ny räkning överföres	2 193 566,77
------------------------	--------------

Vidare föreslås att Resultatfonden, som är en förlegad redovisningsprincip, omföres till Fond för yttre underhåll. Bundet eget kapital förblir oförändrat.

Reservfond	49 111,57
Fond för yttre underhåll	252 425,07

Disponeras så att

Reservfond	0,00
Fond för yttre underhåll	301 536,64

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

Tilläggsupplysningar

Statistik

Skuldsättning vid utgången av året

	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Fastighetslån (kr)	13 419 702	14 243 275	15 367 675	15 497 300	15 576 159
Skuld per hel andel (kr)	134 197	142 433	153 677	154 973	155 762

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så uppgår din del av föreningens skulder per 2007-12-31 till $0,8 \times 134\,197 \text{ kr} = 107\,358 \text{ kr}$

Räntekostnader (kr)	609 048	642 207	661 171	691 317	460 668
Räntekostnad per hel andel (kr)	6 090	6 422	6 612	6 913	4 607

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så har du via din månadsavgift under år 2007 betalat ca $0,8 \times 6\,090 \text{ kr} = 4\,872 \text{ kr}$ till att täcka föreningens räntekostnader.

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: 1 %
- Avskrivning förbättringsarbeten: 3 %
- Avskrivning markarbeten: 3 %
- Avskrivning förbättringsarbeten hyreslokaler: 10 %
- Avskrivning maskiner och inventarier: 10 %

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Försäkring

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

Brf Väktaren
714400-1950

RESULTATRÄKNING

		1/1 - 31/12 2007	1/1 - 31/12 2006
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		3 855 786,45	3 822 431,00
Lokalhyror		337 885,00	304 529,00
Övrigt		15 300,00	9 332,50
		<u>4 208 971,45</u>	<u>4 136 292,50</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Drift	Not 1	-1 880 793,00	-1 769 204,50
Reparationer och underhåll	Not 1	-396 138,00	-247 642,40
Fastighetsskatt		-148 920,00	-155 810,00
Avskrivningar	Not 5	-621 400,00	-2 637 570,00
Administrationskostnader	Not 2	<u>-137 606,00</u>	<u>-129 387,50</u>
		<u>-3 184 857,00</u>	<u>-4 939 614,40</u>
Rörelseresultat		1 024 114,45	-803 321,90
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 3	83 655,86	129 240,22
Räntekostnader och liknande poster	Not 4	<u>-614 071,00</u>	<u>-645 747,00</u>
		<u>-530 415,14</u>	<u>-516 506,78</u>
Resultat efter finansiella poster		493 699,31	-1 319 828,68
Bokslutsdispositioner			
Ny avsättning till yttre reparationsfond	Not 9	-15 000,00	-15 000,00
Utnyttjande av amorteringsfond	Not 9	0,00	1 846 360,00
Skatt		-9 030,00	-64 372,00
Årets resultat		469 669,31	447 159,32

Brf Väktaren
714400-1950

BALANSRÄKNING

		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 5	16 026 003,50	16 647 403,50
Maskiner och Inventarier	Not 6	0,00	0,00
Summa Anläggningstillgångar		16 026 003,50	16 647 403,50
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skatt		197 757,00	0,00
Fordran renovering Montessori		156 025,00	0,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	68 544,00	66 041,00
Summa kortfristiga fordringar		422 326,00	66 041,00
Kassa och bank	Not 8	611 882,91	574 588,60
Summa omsättningstillgångar		1 034 208,91	640 629,60
SUMMA TILLGÅNGAR		17 060 212,41	17 288 033,10
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		252 425,07	237 425,07
Fond för inre underhåll		166 222,00	168 982,00
Summa bundet eget kapital		917 913,64	905 673,64
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1 723 897,46	1 276 738,14
Årets resultat		469 669,31	447 159,32
Summa fritt eget kapital		2 193 566,77	1 723 897,46
Summa Eget Kapital		3 111 480,41	2 629 571,10
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 10	13 419 702,00	14 243 275,00
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder	Not 11	59 439,00	72 779,00
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0,00	30 719,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	469 591,00	403 963,00
Summa kortfristiga skulder		529 030,00	507 461,00
Summa skulder		13 948 732,00	14 750 736,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 060 212,41	17 380 307,10
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		18 107 000,00	18 107 000,00
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Brf Vaktaren
714400-1950

2007

2006

Not 1 Fastighetskostnader
Drift

Fjärrvärme	-667 516,00	-621 572,00
Löner teknisk förvaltning	-197 145,00	-208 525,00
Moms teknisk förvaltning	-58 439,00	0,00
Korr moms-skuld	45 000,00	0,00
Löner administrativ förvaltning	-12 420,00	-12 420,00
Sociala kostnader avseende löner	-74 575,00	-88 342,00
Vatten och avlopp	-278 227,00	-236 811,00
Fastighetsel	-163 834,00	-130 550,00
Renhållning	-100 309,00	-89 769,00
Trappstädning	-108 455,00	-102 000,00
Fastighetsförsäkring	-56 181,00	-54 581,00
Kabel-TV	-102 880,00	-97 980,00
Förbrukningsmaterial	-35 619,00	-27 881,50
Trycksaker	-1 075,00	-8 968,50
Konsultarvode kameral förvaltning	-4 525,50	-5 738,00
Konsultarvoden tekniska tjänster	0,00	-4 562,50
Telefon, data och porto	-25 004,00	-29 897,00
Drift och underhåll maskiner	-27 006,00	-26 083,00
Föreningsavgifter bl.a. SBC	-11 032,50	-13 940,00
Sotning	-950,00	-3 800,00
Övrigt drift	-600,00	-5 784,00
	-1 880 793,00	-1 769 204,50

Reparationer och underhåll

Inre fastighetsunderhåll	-126 684,50	-134 144,50
Yttre fastighetsunderhåll	-25 262,00	-39 163,00
Underhåll markområden	-66 597,50	-38 628,90
Underhåll VVS	-167 669,00	-29 579,00
Underhåll tvättstugor	-9 925,00	-6 127,00
	-396 138,00	-247 642,40

Not 2 Administrationskostnader

Styrelsearvode	-120 000,00	-101 000,00
Revisorsarvode	-3 862,50	-3 750,00
Utbildning och planeringsdag	-4 857,00	-10 000,00
Föreningsmöten och årsstämma	-5 317,00	-10 000,00
Personalsocial verksamhet	-3 569,50	-4 637,50
	-137 606,00	-129 387,50

Not 3 Ränteintäkter

Statliga ränteintäkter	51 399,00	97 456,00
Ränteintäkter likvida medel	32 256,86	31 784,22
	83 655,86	129 240,22

Not 4 Räntekostnader

Räntekostnader lån	-609 048,00	-642 207,00
Övriga finansiella kostnader	-5 023,00	-3 540,00
	-614 071,00	-645 747,00

	2007-12-31	2006-12-31
Not 5 Byggnader och Mark		
Byggnader		
Anskaffningsvärde	5 092 000,00	5 092 000,00
Tillfört under året	0,00	0,00
Ackumulerade avskrivningar	-2 138 640,00	-1 985 880,00
Årets avskrivningar enligt plan	-50 920,00	-152 760,00
Bokfört värde	<u>2 902 440,00</u>	<u>2 953 360,00</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
Kulvertbyte	1 735 539,00	1 735 539,00
Källardörrar	149 500,00	149 500,00
Tillfört under året	0,00	0,00
Ackumulerade avskrivningar	-8 268 068,00	-5 962 049,00
Årets avskrivningar enligt plan	-570 480,00	-622 546,00
Årets avskrivningar utöver plan	0,00	-1 683 473,00
Bokfört värde	<u>13 123 563,50</u>	<u>13 694 043,50</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	-530 119,00	-351 328,00
Årets avskrivningar enligt plan	0,00	-15 904,00
Årets avskrivningar utöver plan	0,00	-162 887,00
Bokfört värde	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader och mark	28 354 245,50	28 354 245,50
Ackumulerade avskrivningar	-11 706 842,00	-9 069 272,00
Årets avskrivningar	-621 400,00	-2 637 570,00
Utgående bokfört värde byggnader och mark	<u>16 026 003,50</u>	<u>16 647 403,50</u>
Taxeringsvärde		
Bostäder Byggnad	25 000 000,00	20 800 000,00
Bostäder Mark	9 200 000,00	9 200 000,00
Lokaler Byggnad	2 158 000,00	1 123 000,00
Lokaler Mark	734 000,00	489 000,00
Totalt Taxeringsvärde	<u>37 092 000,00</u>	<u>31 612 000,00</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde	319 244,00	319 244,00
Tillfört under året	0,00	0,00
Ackumulerade avskrivningar	-319 244,00	-319 244,00
Årets avskrivningar enligt plan	0,00	0,00
Utgående bokfört värde	0,00	0,00

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald ränta	27 347,00	26 676,00
Förutbetald försäkringspremie	14 192,00	13 645,00
Övrigt	27 005,00	25 720,00
	68 544,00	66 041,00

Not 8 Kassa och bank

Postgiro	0,00	15 760,00
Bankmedel	611 882,91	558 828,60
	611 882,91	574 588,60

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	237 425		15 000		252 425
Inre reparationsfond	168 982		-2 760		166 222
Fritt Eget Kapital					
Balanserat resultat	1 276 738	447 159	0		1 723 897
Årets resultat	447 159	-447 159		469 669	469 669
Totalt	2 629 571	0	12 240	469 669	3 111 480

Till yttre fond sker avsättning över resultaträkningen enligt stadgar med 0,3% av byggnadsvärdet.
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 2007-12-31	Lånebelopp 2006-12-31
Stadshypotek 218617	2 år	4,15%	2009-06-30	2 910 600	2 940 000
Stadshypotek 185301	4 år	4,79%	2007-10-30	0	957 825
Stadshypotek 185300	4 år	4,79%	2007-10-30	0	2 205 900
Stadshypotek 208931	8 år	3,41%	2013-09-30	2 443 750	2 468 750
Stadshypotek 218616	8 år	4,57%	2014-06-30	3 634 000	3 670 800
Stadshypotek 187589	rörligt	4,15%		1 300 000	2 000 000
Stadshypotek 233986	4 år	5,15%	2011-09-30	948 024	0
Stadshypotek 233987	4 år	5,15%	2011-09-30	2 183 328	0
				13 419 702	14 243 275

Årets amortering
(varav extra amortering 700 000 kr)

823 573

	2007-12-31	2006-12-31
Not 11 Skatteskuld		
Momsskuld	58 439,00	45 000,00
Personalens källskatt	1 000,00	-247,00
Fastighetskatt	0,00	28 026,00
	<u>59 439,00</u>	<u>72 779,00</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Reparationsfond Montessori	0,00	30 719,00
	<u>0,00</u>	<u>30 719,00</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Leverantörsskulder	260 729,00	166 619,00
Förutbetalda hyres- & månadsavgifter	208 862,00	217 645,00
Skuld sociala avgifter	0,00	13 699,00
Övriga interimsskulder	0,00	6 000,00
	<u>469 591,00</u>	<u>403 963,00</u>

Norrtälje 2008-02-14


Hans Gustavsson


Jan Sahlström


Lars Niklasson


Tomas Sundström


Sven-Olof Söderman

Revisionsberättelse har avgivits den


Peter Borwin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vaktaren
Org nr 714400-1950

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vaktaren för år 2007-01-01 till 2007-12-31.
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 2008 02 11



/Peter Borwin/
Godkänd revisor

**BRF Vaktaren
Budget - 2008**

Org.nr 714400-1950

RÖRELSENS INTÄKTER	Anmärkning	Budget 2008	Summering
Fastighet			
Medlemsavgifter		3 785 000 kr	
Hysesintäkter		337 000 kr	
Övrigt		15 000 kr	
SUMMA			4 137 000 kr
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Drift			-1 853 000 kr
Vatten och avlopp		-292 000 kr	
Fjärrvärme		-750 000 kr	
Fastighetsel		-171 000 kr	
Renhållning		-110 000 kr	
Trappstädning,entreprenad		-115 000 kr	
Försäkringspremier		-60 000 kr	
Driftkostnader kabel TV		-110 000 kr	
Förbruknings mtrl		-30 000 kr	
Konsulthjälp	Energideklaration	-85 000 kr	
Telefon och porto		-25 000 kr	
Inköp & underhåll maskiner		-20 000 kr	
Föreningskostnader övrigt		-15 000 kr	
Sotning		-5 000 kr	
Jubileum 50 år	BRF Vaktaren 50 år	-65 000 kr	
Övriga fastighetskostnader		0 kr	
Reparationer och underhåll			-230 000 kr
Inre fastighetsunderhåll		-70 000 kr	
Yttre fastighetsunderhåll		-50 000 kr	
Underhåll markanläggning		-50 000 kr	
Underhåll VVS		-50 000 kr	
Underhåll tvättstugor		-10 000 kr	
Fastighetsskatt			-148 920 kr
Fastighetsskatt		-148 920 kr	
Avskrivningar			-621 400 kr
Maskiner och inventarier			
Byggnad och markarbeten		-621 400 kr	
Administrationskostnader			-488 000 kr
Löner		-200 000 kr	
Styrelsearvode		-120 000 kr	
Sociala kostnader		-70 000 kr	
Moms teknisk förvaltning		-55 000 kr	
Revisorsarvode		-3 000 kr	
Möten, planeringsdag & personalsocial verksamhet		-40 000 kr	
Rörelseresultat			795 680 kr
Resultat från finansiella poster			-525 000 kr
Ränteintäkter och liknande poster		10 000 kr	
Statlig bobyggnad-Subventioner		45 000 kr	
Räntekostnader och liknande poster		-580 000 kr	
Resultat efter finansiella poster			270 680 kr
Bokslutsdispositioner			-17 800 kr
Ny avsättning till yttre reparationsfond		-15 000 kr	
Ny avsättning till inre reparationsfond		0 kr	
Skatt		-2 800 kr	
Årets resultat			252 880 kr