

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Väktaren

714400-1950

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades den 11 april 1957. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Väktaren 1. Fastigheten uppfördes under perioden 1957-1959 och omfattar 117 bostadslägenheter med en bostadsyta om 7287,5 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 7967,5 kvm.

Styrelsen har sedan årsstämman 2008-03-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter:	Hans Gustafsson Lars Niklasson Thomas Sundström Sven-Olof Söderman Jan Sahlström	(Ordförande) (Kassör) (Sekreterare) (Vice Vård)
Suppleant:	Valter Mattsson	
Valberedning:	Ola Nässén Annica Åkerlind	(Sammanställande)
Revisorer:	Karin Hammarberg Mona Trygg	(Auktoriserad revisor) (Revisorsuppleant)

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden under året.

Lägenhetsöverlåtelse:

Antal lägenhetsöverlåtelse uppgår till 9 stycken.

Lokaluthyrning

Ett nytt kontrakt är skrivet med Lars Hultén som ersätter Norrtälje Bandy.

Verksamhet under året

Myndigheterna har beslutat att alla föreningar skall deklarerera sina fastigheter, det innebär att vi under året har låtit Anticimex utföra Energideklarationen.

Tvättstugorna har igen fått en ansiktslyftning, detta år har 2 nya torktumlare inköpts, vidare har en ny gräsklippare införskaffats.

Ett avtal tecknades med Telia den 30/9 avseende leverans av bredband, IP-telefoni och digital TV i fibernät i fastigheterna som kommer att levereras under våren. Skall stå klart till midsommar som då ersätter det befintliga avtal vi idag har med ComHem för distribution av TV kanaler. Med detta avtal ges alla medlemmar möjlighet att individuellt teckna egna avtal med Telia om bredband/IP telefoni och utökat programutbud, Grundläggande är att alla medlemmar oavsett kommer att få ett TV kanalutbud som väl motsvarar det vi har idag, kostnaden för detta nät ligger inom ramen för den kostnad vi i dag har mot ComHem. Med anledning av att tekniken kommer att användas olik i hemmen kommer föreningen att etablera ett gränssnitt i form av ett teknikkåp, där el och data kommer att vara anslutningspunkt för framtida behov. Avtalet är tecknat på sju år.

Våktaren fyllde 50 år under 2008 vilket uppmärksammades särskilt genom en fest uppe på Offensiven den 10 oktober. Medlemmar och andra hedersgäster var inbjudna till mat och dans. Utöver festen har föreningens första 50 år också dokumenterats i en bok som Valter Mattsson skrivit. Den går för övrigt att köpa fortfarande om någon är intresserad av att inhandla extra böcker.

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

Verksamhet under det kommande året

Klinkers tvättstugor, 4st.
Teknikskåp för el och bredband (Surf-IP-TV)

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

Det har varit ett lugnt år när det gäller om och tillbyggnadsprojekt. En del arbeten har omfattat injusteringsarbeten inom VVS området.

Avslutningsvis föreslår den gamla styrelsen att hyrorna bibehålls i nuvarande nivå 2009.

Försäkring

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

Statistik

Skuldsättning vid utgången av året

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
Fastighetslån (kr)	12.297.110	13.419.702	14.243.275	15.367.675	15.497.300
Skuld per andel (kr)	122.971	134.197	142.433	153.677	154.973

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så uppgår din del av föreningens skulder per 2008-12-31 till $0,8 * 122.971 \text{ kr} = 98.377 \text{ kr}$.

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>	<u>2004-12-31</u>
Räntekostnader (kr)	608.266	609.048	642.207	661.171	691.317
Räntekostnad per hel Andel (kr)	6.083	6.090	6.422	6.612	6.913

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så har du via din månadsavgift under år 2008 betalat ca $0,8 * 6083 \text{ kr} = 4867 \text{ kr}$ till att täcka föreningens räntekostnader.

Flerårsöversikt (tkr)	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 198	4 194	4 127
Resultat efter finansnetto	482	494	1 320
Balansomslutning	16 424	17 025	17 380
Soliditet (%)	22	18	15
Kassalikviditet (%)	87	49	24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 178 567
årets vinst	472 024
	2 650 591
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	15 000
I ny räkning överföres	2 635 591
	2 650 591

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Medlemsavgifter		3 871 396	3 855 787
Lokalhyror		326 701	337 885
Övriga rörelseintäkter		14 850	15 300
		4 212 947	4 208 972
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	1	-132 618	-396 138
Drift kostnader	2	-1 965 862	-1 814 570
Övriga externa kostnader	3	-83 022	-70 086
Fastighetsskatt		-165 720	-148 920
Administrationskostnader	4	-200 728	-133 744
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-637 676	-621 400
		-3 185 626	-3 184 858
Rörelseresultat		1 027 321	1 024 114
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	67 728	83 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-613 349	-614 071
		-545 621	-530 415
Resultat efter finansiella poster		481 700	493 699
Avsättning yttre fond		0	-15 000
Resultat före skatt		481 700	478 699
Skatt på årets resultat		-9 676	-9 030
Årets resultat		472 024	469 669

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 482 244	16 026 004
Inventarier, verktyg och installationer	9	68 850	0
		15 551 094	16 026 004
Summa anläggningstillgångar		15 551 094	16 026 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		11 280	0
Fordringar renovering Montessori		110 174	156 025
Skattefordran (skattekontot)		202 900	162 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 285	68 544
		376 639	387 430
<i>Kassa och bank</i>		496 216	611 883
Summa omsättningstillgångar		872 855	999 313
SUMMA TILLGÅNGAR		16 423 949	17 025 317

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		450 155	450 155
Reservfond		0	49 112
		450 155	499 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 178 567	1 723 897
Fond för yttre underhåll		316 537	252 425
Fond för inre underhåll		142 292	166 222
Årets resultat		472 024	469 669
		3 109 420	2 612 213
Summa eget kapital		3 559 575	3 111 480
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 874 518	11 874 518
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	422 592	1 545 184
Leverantörsskulder		188 301	260 729
Aktuella skatteskulder	13	10 324	23 543
Övriga skulder		1 020	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	367 619	208 863
Summa kortfristiga skulder		989 856	2 039 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 423 949	17 025 317
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 107 000	18 107 000
		18 107 000	18 107 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådet rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder

Noter

Not 1 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Inre fastighetsunderhåll	34 270	126 684
Yttre fastighetsunderhåll	26 477	25 262
Underhåll markområden	28 298	66 598
Underhåll VVS	34 587	167 669
Underhåll tvättstugor	8 986	9 925
	132 618	396 138

Not 2 Fastighetskostnader

	2008	2007
Fjärrvärme	655 261	667 516
Löner teknisk förvaltning	161 903	197 145
Moms teknisk förvaltning	50 114	58 439
korr momsskuld		-45 000
Löner administrativ förvaltning	17 300	12 420
Soc avg avseende löner	60 409	74 575
Vatten och avlopp	301 293	278 227
Fastighetsel	184 298	163 834
Renhållning	117 049	100 309
Trappstädning	127 860	108 455
Fastighetsförsäkring	59 973	56 181
Kabel-TV	108 020	102 880
Drift och underhåll maskiner	38 244	27 006
Sotning	2 945	950
Övrig drift	1 193	11 633
Energideklaration	80 000	
	1 965 862	1 814 570

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

	2008	2007
Revisionsuppdrag	4 000	3 863
	4 000	3 863

Not 4 Administrationskostnader

	2008	2007
Styrelsearvode	120 000	120 000
Utbildning och planeringsdag	8 380	4 857
Föreningsmöten och årsstämma	5 074	5 317
Personalsocial verksamhet	8 603	3 570
50 års jubileum	58 671	
	200 728	133 744

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1 %
Förbättringsarbeten	3 %
Markarbeten	3 %
Förbättringsarbeten hyreslokaler	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2008	2007
Statliga räntebidrag	33 170	51 399
Övriga ränteintäkter	34 558	32 257
	67 728	83 656

Not 7 Räntekostnader

	2008	2007
Räntekostnader lån	608 266	609 048
Övriga finansiella kostnader	5 083	5 023
	613 349	614 071

Not 8 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 354 246	28 354 246
Inköp	86 266	
Försäljningar/utrangeringar	-1 739 009	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 701 503	28 354 246
Ingående avskrivningar	-12 328 242	-11 706 842
Försäljningar/utrangeringar	1 739 009	
Årets avskrivningar	-630 026	-621 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 219 259	-12 328 242
Utgående redovisat värde	15 482 244	16 026 004
Taxeringsvärden byggnader	27 158 000	27 158 000
Taxeringsvärden mark	9 934 000	9 934 000
	37 092 000	37 092 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 244	319 244
Inköp	76 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 744	319 244
Ingående avskrivningar	-319 244	-319 244
Årets avskrivningar	-7 650	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-326 894	-319 244
Utgående redovisat värde	68 850	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	15 260	14 192
Comhem kabel-TV	28 598	
Upplupen ränteintäkt	8 121	27 347
Övrigt	306	27 005
	52 285	68 544

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Inre rep fond	balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 155	301 537	166 222	1 723 898	469 669
Avsättning till yttrefond		15 000		-15 000	
Ianspråktagande av inre Reparationsfond			-23 930		
Disposition av föregående års resultat:				469 669	-469 669
Årets resultat					472 024
Belopp vid årets utgång	450 155	316 537	142 292	2 178 567	472 024

Not 12 Fastighetslån

	Ränta	Bundet till	Lånebelopp 2008	Lånebelopp 2007
Stadshypotek 218617 2år	4,15%	2009-06-30	2 881 200 kr	2 910 600 kr
Stadshypotek 208931 8år	3,41%	2013-09-30	2 418 750 kr	2 443 750 kr
Stadshypotek 218616 8år	4,57%	2014-06-30	3 597 200 kr	3 634 000 kr
Stadshypotek 187589 rörligt	5,95%		300 000 kr	1 300 000 kr
Stadshypotek 233986 4år	5,15%	2011-09-30	938 520 kr	948 024 kr
Stadshypotek 233987 4år	5,15%	2011-09-30	2 161 440 kr	2 183 328 kr
Summa			12 297 110 kr	13 419 702 kr

Årets amortering: 1 122 592 kr
varav extra amortering: 1 000 000 kr

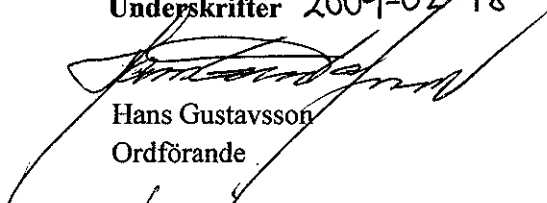
Not 13 Skatteskuld

	2008-12-31	2007-12-31
Uttags moms	50 114	58 439
Inkomst skatt	9 676	9 030
Fastighetsskatt	165 720	148 920
Löneskatt	761	0
Preliminär skatt	-215 947	-202 466
Slutlig skatt tax 2007		9 620
	10 324	23 543


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda hyres- & månads intäkter	287 619	208 863
Energideklaration	80 000	
	367 619	208 863

Underskrifter 2009-02-18



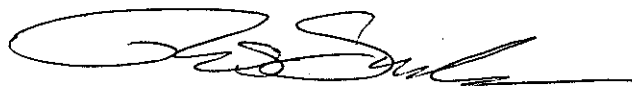
Hans Gustavsson
Ordförande




Lars Niklasson
Kassör



Jan Sahlström

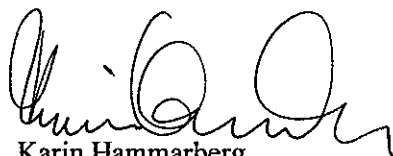


Thomas Sundström
Sekreterare



Sven-Olof Söderman
Vice värd

Min revisionsberättelse har lämnats 20/2-2009



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väktaren Org.nr 714400-1950

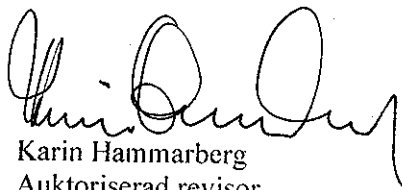
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Norrtälje 20 februari 2009



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor