

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väktaren

714400-1950

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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 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

Styrelsen har sedan årsstämman 2009-03-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Hans Gustafsson (Ordförande)
Lars Niklasson (Kassör)
Thomas Sundström (Sekreterare)
Sven-Olof Söderman (Vice Vård)
Jan Sahlström

Suppleant:

Valter Mattsson

Valberedning:

Ola Nässén (Sammanställande)
Annica Åkerlind

Revisorer:

Karin Hammarberg (Auktoriserad revisor)
Mona Trygg (Revisorssuppleant)

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden under året.

Lägenhetsöverlåtelse

Antal lägenhetsöverlåtelse uppgår till 21 stycken.

Lokaluthyrning

Inga lediga lokaler finns för uthyrning för närvarande.

Försäkring

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

Verksamhet under året

* Myndigheterna har beslutat att alla föreningar skall genomgå radonmätning, detta är beställt men då det är stor efterfrågan kunde föreningen inte göra detta under verksamhetsåret utan detta kommer att ske under 2010.

* En vattenskada på Stegelbäcksgatan 12 A innebar en del kostnader för föreningen då självriskan är stor för dessa.

* Ett avtal avseende leverans av bredband, Ip-telefoni och digital TV i fibernät i fastigheterna har ingåtts under sommaren, slutbesiktningar av installationsdelen är också gjord och anmärkningar som noterats är åtgärdade.

* Byte av leverantör för trappstädning och källarutrymmen har tecknats under året.

* Klinkergolv är lagda i tvättstugor.

* Kontroll av skyddsrum inom fastigheten har genomförts, åtgärder har vidtagits för att uppfylla myndigheternas krav. Skyddsrummen är nu godkända för användning.

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

Verksamhet under det kommande året

* Under några år kommer foder runt lägenhetsdörrarna att bytas med start under året.

* Under några år kommer målning av väggar och tak på balkonger att ske med start under året.

utöver dessa speciella åtgärder kommer drift och underhåll 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.

Avslutningsvis föreslår den gamla styrelsen att hyrorna bibehålls i nuvarande nivå 2010.

Statistik

Skuldsättning vid utgången av året

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetslån	12 191 566	11 874 518	13 419 702	14 243 275	15 367 675
Skuld per hel andel	121 916	118 745	134 197	142 433	153 677

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så uppgår din del av föreningens skulder per 2009-12-31 till $0,8 * 121\,916 \text{ kr} = 97\,533 \text{ kr}$

Räntekostnader	502 145	608 266	609 048	642 207	661 171
Räntekostnad per hel andel	5 021	6 082	6 090	6 422	6 612

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så har du via din månadsavgift under år 2009 betalt ca $0,8 * 5\,021 = 4\,017 \text{ kr}$ till att täcka föreningens räntekostnader.

Flerårsöversikt (tkr)	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 283	4 198	4 194	4 127
Resultat efter finansnetto	564	482	494	1 320
Balansomslutning	16 860	16 424	17 025	17 380
Soliditet (%)	24	22	18	15
Kassalikviditet (%)	245	87	49	24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 635 591
årets vinst	563 806
	3 199 397

disponeras så att

Avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	3 184 397
	3 199 397

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Medlemsavgifter		3 893 796	3 871 394
Lokalhyror		367 183	326 701
Övriga rörelseintäkter		21 550	14 850
		4 282 529	4 212 945
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	1	-231 481	-132 618
Driftkostnader	2	-1 666 032	-1 675 814
Fastighetsskatt		-165 720	-165 720
Övriga externa kostnader	3	-74 431	-86 502
Personal och administrationskostnader	4	-435 619	-490 775
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-671 365	-637 676
		-3 244 648	-3 189 105
Rörelseresultat		1 037 881	1 023 840
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	28 856	67 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-502 565	-609 868
		-473 709	-542 140
Resultat efter finansiella poster		564 172	481 700
Resultat före skatt		564 172	481 700
Skatt på årets resultat		-366	-9 676
Årets resultat		563 806	472 024

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 155 424	15 482 244
Inventarier, verktyg och installationer	9	61 200	68 850
		15 216 624	15 551 094
Summa anläggningstillgångar		15 216 624	15 551 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 400	11 280
Fordringar renovering Montessori		32 705	110 174
Övriga fordringar		250 172	202 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	49 024	52 285
		337 301	376 639
<i>Kassa och bank</i>		1 305 999	496 216
Summa omsättningstillgångar		1 643 300	872 855
SUMMA TILLGÅNGAR		16 859 924	16 423 949

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		450 155	450 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 635 591	2 178 567
Fond för yttre underhåll		331 537	316 537
Fond för inre underhåll		138 098	142 292
Årets resultat		563 806	472 024
Summa eget kapital		4 119 187	3 559 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 068 974	11 874 518
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	122 592	422 592
Leverantörsskulder		193 340	188 301
Aktuella skatteskulder		0	10 324
Övriga skulder		0	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	355 831	367 619
Summa kortfristiga skulder		671 763	989 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 859 924	16 423 949
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 Redovisningsrådets 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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

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 obeskickade 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

	2009	2008
Inre fastighetsunderhåll	86 410	34 270
Yttre fastighetsunderhåll	52 094	26 477
Underhåll markområden	30 291	28 298
Underhåll VVS	36 506	34 587
Underhåll tvättstugor	26 180	8 986
	231 481	132 618

Föreningen drabbades av en vattenskada på Stegelbäcksgatan 12A under året. En översyn av trasiga glödlampor innebar ökad kostnad. Årlig översyn av tvättstugor är kostsamt men förebygger förhoppningsvis oönskade driftsstopp.

Not 2 Fastighetskostnader

	2009	2008
Fjärrvärme	701 933	655 261
Vatten och avlopp	320 914	301 293
Fastighetsel	122 600	184 298
Renhållning	133 309	117 049
Trappstädning	120 620	127 860
Fastighetsförsäkring	64 703	59 973
Kabel-TV	89 386	108 020
Drift och underhåll maskiner	28 390	38 244
Sotning		2 945
Övrig drift	4 028	871
Energideklaration	-8 069	80 000
Övriga fastighetskostnader	88 218	
	1 666 032	1 675 814

Under året böt föreningen leverantör av kabel-TV, vilket medförde att medlemmarna fått större programutbud utan ökade kostnader. En oväntad kostnad redovisad under "övriga fastighetskostnader" är återställande av skyddsrum efter besiktningen i enlighet med myndighetskrav. Denna kostnad var ej med i budgeten för 2009. Under året böt föreningen städfirma så nu har föreningen samma entreprenör för städning av trappport som för källare. Energideklarationen gjordes 2008 men då den ej blev färdig förens 2009 reserverade man i bokslutet 2008 en uppskattad kostnad om 80,000kr. Den verkliga kostnaden blev endast 71931kr varför en positiv kostnad om 8069kr visas under "energideklaration".

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.

	2009	2008
Revisionsuppdrag	12 033	4 000
	12 033	4 000

Tidigare år har revisionsarvodet delats upp i två delar, en bokföringsdel som redovisats under lönekostnader och en ren revisionsdel. Numer redovisas hela bokslut och revisionskostnaden under revisionsuppdrag vilket förklarar ökningen mellan 2009 och 2008.

Not 4 Personal och administrativa kostnader

	2009	2008
Löner och andra ersättningar		
Styrelse arvoden	120 000	120 000
Övriga anställda och löpande arvoden	244 059	179 203
	364 059	299 203
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter	49 475	60 409
Moms teknisk förvaltning		50 114
50 års jubileum		58 671
Övriga personal och administrativa kostnader	22 085	22 378
	71 560	191 572
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	435 619	490 775

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

	2009	2008
Statliga räntebidrag	27 068	33 170
Övriga ränteintäkter	1 788	34 558
	28 856	67 728

Not 7 Räntekostnader

	2009	2008
Räntekostnader lån	502 145	608 266
Övriga finansiella kostnader	420	1 602
	502 565	609 868

Not 8 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 701 503	28 354 246
Inköp	336 895	86 266
Försäljningar/utrangeringar		-1 739 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 038 398	26 701 503
Ingående avskrivningar	-11 219 259	-12 328 242
Försäljningar/utrangeringar		1 739 009
Årets avskrivningar	-663 715	-630 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 882 974	-11 219 259
Utgående redovisat värde	15 155 424	15 482 244
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

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395 744	319 244
Inköp		76 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 744	395 744
Ingående avskrivningar	-326 894	-319 244
Årets avskrivningar	-7 650	-7 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-334 544	-326 894
Utgående redovisat värde	61 200	68 850

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	16 481	15 260
Kabel-TV	30 652	28 598
Upplupen ränteintäkt		8 121
Övrigt	1 891	306
	49 024	52 285

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Inre rep fonder	balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 155	316 537	142 292	2 178 567	472 024
ianspråktagande av inre reparationsfond			-4 194		
Disposition av föregåendeårs resultat:		15 000		457 024	-472 024
Årets resultat					563 806
Belopp vid årets utgång	450 155	331 537	138 098	2 635 591	563 806

Not 12 Fastighetslån

		<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2009</u>	<u>Lånebelopp 2008</u>
Stadshypotek 218617	2år	4,15%	2009-06-30	0 kr	2 910 600 kr
Stadshypotek 208931	8år	3,41%	2013-09-30	2 393 750 kr	2 418 750kr
Stadshypotek 218616	8år	4,57%	2014-06-30	3 569 600 kr	3 597 200 kr
Stadshypotek 187589	rörligt	3,60%		300 000 kr	300 000 kr
Stadshypotek 233986	4år	5,15%	2011-09-30	931 392 kr	938 520 kr
Stadshypotek 233987	4år	5,15%	2011-09-30	2 145 024 kr	2 166 912 kr
Stadshypotek 251422	4år	3,18%	2012-06-30	2 851 800 kr	
Summa				12 191 566 kr	12 297 110 kr

Årets amortering: 105 544 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förutbetalda hyres- & månads intäkter	281 251	287 619
Engerideklaration		80 000
Övriga upplupna kostnader	19 096	
Upplupen räntekostnad	53 593	
	353 940	367 619

Underskrifter

Norrtälje 2010-

Hans Gustavsson
Ordförande

Lars Niklasson
Kassör

Jan Sahlström

Thomas Sundström
Sekreterare

Sven-Olof Söderman
Vice värd

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor