

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Väktaren

714400-1950

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 och 680 kvm lokaler. Totalt har föreningen redovisat 7967,5 kvm.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan årsstämman 2011-03-17 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie ledamöter:*

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

#### *Suppleant:*

Majbritt Imhagen

#### *Valberedning:*

Ola Nässén (Sammanställande)  
Annica Åkerlind

#### *Revisorer:*

Karin Hammarberg (Auktoriserad revisor)  
Alexandra Lindqvist (Revisorssuppleant)

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden under året.

### Lägenhetsöverlåtelse

Antal lägenhetsöverlåtelse uppgår till 14 stycken.

### Lokaluthyrning

Inga lediga lokaler finns för uthyrning för närvarande.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa, försäkringsnummer 25-0142905-07. Bostadsrättsinnehavare tecknar själva tillägg till hemförsäkring avseende bostadsrätt. Styrelsen kommer till årsmötet att lyfta frågan om att övergå till en kollektiv tilläggsförsäkring.

## Verksamhet under året

Vi har under det gångna året utfört arbeten för att upprätthålla kvaliteten på vårt boende.

Installation av elslingor monterats i stuprör etappvis, detta år valde vi att installera i huset med garageplatser. Syftet är att minimera risken för istapps ras.

Radonmätningen som startade 2010 avslutades under året, analysen visar sig vara mycket bra, våra resultat ligger mellan 20-60 Bq/m<sup>3</sup>, får ej överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Under året har föreningen återtagit en lokal efter utflyttning. Styrelsen iordningställde en vävstuga som kostnadsfritt skulle erbjudas föreningens medlemmar, även andra hade möjlighet att komma med i verksamheten i mån av plats. Verksamheten skall följas under 6 månader och därefter fattar ny styrelse beslut om framtiden för lokalen. Till dagens datum har medlemmar visat svalt intresse.

Under året har ett läckage noterats i en avloppstam Stegelbäcksgatan 14B, arbetet vart omfattande och skadan vart ett försäkringsärende.

Mindre vattenskada hade vi också i en lägenhet som resulterade i målning av takyta.

Timer för lyse på vindar monterats med anledning av att många missar släcka efter sig.

Löpande arbeten har som vanligt sköts av "gubbligan"

## Verksamhet under det kommande året

- \* Översyn av behovet av byte av fönster Montessori
- \* Offertarbete och möten med leverantörer som erbjuder utförande renovering av köksstammar pågår.
- \* Besiktning av skorstenar

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

Året har investeringsmässigt varit lugnt, dock har vi under året startat ett arbete för att handla upp renovering av köksstammar.

Direkta driftkostnaderna för vatten, el och renhållning ökar, dock har förbrukningen av el minskat då början på denna vinter varit betydligt mildare.

Generellt ökar leverantörs priser då efterfrågan av arbeten är stor, väntan på hantverkare för mindre akuta arbeten blir längre.

Avslutningsvis föreslår den gamla styrelsen att hyrorna bibehålls i nuvarande nivå 2012

## Statistik

Skuldsättning vid utgången av året

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetslån	10 733 998	11 751 926	12 191 566	11 874 518	13 419 702
Skuld per hel andel	107 340	117 519	121 916	118 745	134 197

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så uppgår din del av föreningens skulder per 2011-12-31 till  $0,8 * 117 519 \text{ kr} = 85.872 \text{ kr}$

Räntekostnader	462 342	493 104	502 145	608 266	609 048
Räntekostnad per hel andel	4 623	4 931	5 021	6 082	6 090

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så har du via din månadsavgift under år 2011 betalt ca  $0,8 * 4 931 = 3 698 \text{ kr}$  till att täcka föreningens räntekostnader.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning	4 362	4 254	4 283	4 198	4 194
Resultat efter finansiella poster	478	131	564	482	494
Balansomslutning	16 199	16 506	16 860	16 424	17 025
Soliditet (%)	29	26	24	22	18
Kassalikviditet (%)	254	289	245	87	49

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 299 273
årets vinst	497 457
	<b>3 796 730</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	15 000
i ny räkning överföres	3 781 730
	<b>3 796 730</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
Medlemsavgifter	1	3 941 717	3 902 646
Lokalhyror	1	403 837	331 995
Övriga rörelseintäkter	1	16 750	19 700
		<b>4 362 304</b>	<b>4 254 341</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll	2	-290 784	-222 152
Driftkostnader	3	-1 847 792	-2 060 962
Fastighetskatt		-175 584	-172 659
Övriga externa kostnader	4	-97 646	-82 706
Personal och administrationskostnader	5	-357 653	-431 100
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-677 419	-673 237
		<b>-3 446 878</b>	<b>-3 642 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>915 426</b>	<b>611 525</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 700	12 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-464 263	-494 004
		<b>-437 563</b>	<b>-481 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>477 863</b>	<b>130 396</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>477 863</b>	<b>130 396</b>
Skatt på årets resultat		19 594	-520
<b>Årets resultat</b>		<b>497 457</b>	<b>129 876</b>

## Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	14 014 286	14 623 980
Inventarier, verktyg och installationer	10	63 450	53 550
		<b>14 077 736</b>	<b>14 677 530</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**14 077 736**      **14 677 530**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		195 516	307 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 780	74 806
		<b>245 296</b>	<b>382 535</b>

##### *Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		1 876 267	1 445 918
		<b>2 121 563</b>	<b>1 828 453</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**16 199 299**      **16 505 983**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		450 155	450 155
Fond för yttre underhåll		361 537	346 537
		<b>811 692</b>	<b>796 692</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 299 273	3 184 397
Fond för inre underhåll		126 272	132 987
Årets resultat		497 457	129 876
		<b>3 923 002</b>	<b>3 447 260</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 734 694</b>	<b>4 243 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 621 786	11 629 334
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	112 212	122 592
Leverantörsskulder		166 546	84 331
Aktuella skatteskulder		13 104	0
Övriga skulder		75 807	3 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	475 150	421 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>842 819</b>	<b>632 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 199 299</b>	<b>16 505 983</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 107 000	18 107 000
		<b>18 107 000</b>	<b>18 107 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 finansiella poster

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 Föreningens intäkter

	2011	2010
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter 1)	403 837	331 995
Månadsavgifter	3 941 717	3 902 648
Övriga ersättningar och intäkter 2)	16 750	19 700
	<b>4 362 304</b>	<b>4 254 343</b>

- 1) Indexjusteringar, full beläggning i våra lokaler  
2) Försålda lägenheter och pantbrev registrerade

### Not 2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Inre fastighetsunderhåll 1)	131 422	79 464
Yttre fastighetsunderhåll	37 435	53 566
Underhåll markområden	23 270	26 199
Underhåll VVS 2)	89 337	34 091
Underhåll tvättstugor	9 320	28 832
	<b>290 784</b>	<b>222 152</b>

- 1) Omfattande vattenskada i avloppstarm  
2) Byte cirkulationsventil i värmepump

### Not 3 Fastighetskostnader

	2011	2010
Fjärrvärme 1)	844 912	984 874
Vatten och avlopp 2)	347 226	324 978
Fastighetsel	146 365	179 261
Renhållning	159 329	154 213
Trappstädning	135 140	132 820
Fastighetsförsäkring 3)	75 016	70 356
Kabel-TV	121 991	122 608
Drift och underhåll maskiner	13 714	55 664
Sotning	2 214	36 188
Övrig drift	1 885	
	<b>1 847 792</b>	<b>2 060 962</b>

- 1) Utfallet ett resultat av att vintern inte vart så sträng  
2) Konsumentpriset på vatten och ökad förbrukning  
3) Ökad premiekostnad

#### Not 4 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.

	2011	2010
Revisionsuppdrag	15 088	14 961
	<b>15 088</b>	<b>14 961</b>

#### Not 5 Personal och administrativa kostnader

	2011	2010
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse arvoden	120 000	120 000
Övriga anställda och löpande arvoden 1)	166 395	236 970
	<b>286 395</b>	<b>356 970</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter	48 831	50 809
Övriga personal och administrativa kostnader	22 427	23 321
	<b>71 258</b>	<b>74 130</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>357 653</b>	<b>431 100</b>

1) Timpriserna justerade till 150:- (vardag) och 250:- (helgdag)

#### Not 6 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 %
Effektivisering värmesystem	3 %

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2011	2010
Statliga räntebidrag	549	10 807
Övriga ränteintäkter	26 151	2 068
	<b>26 700</b>	<b>12 875</b>

**Not 8 Räntekostnader**

	2011	2010
Räntekostnader lån	462 342	493 104
Övriga finansiella kostnader	1 921	900
	<b>464 263</b>	<b>494 004</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 172 541	27 038 398
Inköp	58 125	134 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 230 666</b>	<b>27 172 541</b>
Ingående avskrivningar	-12 548 561	-11 882 974
Årets avskrivningar	-667 819	-665 587
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 216 380</b>	<b>-12 548 561</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 014 286</b>	<b>14 623 980</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 550 000	35 550 000
Taxeringsvärden mark	16 175 000	16 175 000
	<b>51 725 000</b>	<b>51 725 000</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 400	84 400
Inköp	19 500	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 900</b>	<b>84 400</b>
Ingående avskrivningar	-30 850	-23 200
Årets avskrivningar	-9 600	-7 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 450</b>	<b>-30 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 450</b>	<b>53 550</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	19 128	17 632
Kabel-TV	30 652	30 652
Förutbetald räntekostnad		26 522
	<b>49 780</b>	<b>74 806</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Inre rep fonder	balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 155	346 537	132 987	3 184 397	129 876
ianspråktagande av inre reparationsfond			-6 715		
Disposition av föregåendeårs resultat:		15 000		114 876	-129 876
Årets resultat					497 457
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>450 155</b>	<b>361 537</b>	<b>126 272</b>	<b>3 299 273</b>	<b>497 457</b>

### Not 13 Fastighetslån

	Ränta	Bundet till	Lånebelopp 2011	Lånebelopp 2010
Stadshypotek 208931 8år	3,41%	2013-09-30	2 343 750 kr	2 368 750 kr
Stadshypotek 218616 8år	4,57%	2014-06-30	3 496 000 kr	3 523 600 kr
Stadshypotek 273154 5år	4,02%	2016-09-30	2.101.248 kr	0 kr
Stadshypotek 233986		2011-09-30	0 kr	919 512 kr
Stadshypotek 233987		2011-09-30	0 kr	2 117 664 kr
Stadshypotek 251422 4år	3,18%	2012-06-30	2 793 000 kr	2 822 400 kr
Summa			10 733 998 kr	11 751 926 kr

Årets amortering: 1.017.928 kr

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyres- & månads intäkter	305 354	241 515
Övriga upplupna kostnader	14 863	22 791
Upplupen räntekostnad	40 706	
Upplupen elkostnad	15 115	18 315
Upplupen städkostnad	0	11 075
Upplupen kostnad för fjärrvärme	99 112	128 148
	<b>475 150</b>	<b>421 844</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

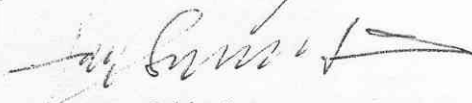
Norrtälje 2012-02-13



Hans Gustavsson



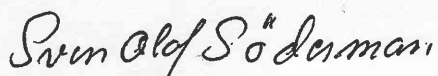
Lars Niklasson



Jan Sahlström



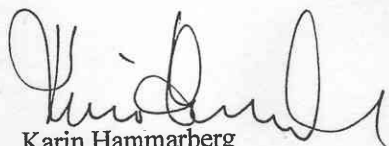
Leif Wikström



Sven-Olof Söderman

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-02-14



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väktaren Org.nr 714400-1950**

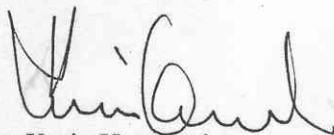
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 2012-02-14



Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor