

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

bokföringsåret 2009

Bostadsrättsföreningen Nattvakten
Sollentuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarnas till nyttjande utan begränsning i tiden.

Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade fastigheterna Nattvakten 1 och 4 från Sollentunahem den 3:e december 2007. Båda fastigheterna ligger i Sollentuna kommun.

Föreningen har 11 flerfamiljshus med totalt 127 lägenheter. Den total bostadsyta är 10.613 m² och tomtytan är 17.655 m²

Föreningen äger också samlingslokal, tvättstuga, kontorslokaler och förråd i anslutning till en garagebyggnad som ägs och förvaltas av Samfälligheten Nattvakten.

Föreningen registrerades 2005-06-08.

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en underhållsplan upprättad. Vi har ett planerat underhållsbehov på 11 miljoner de kommande fyra åren. De åtgärder som planeras är byte av tak, takpapp och vindskivor samt tilläggsisolering av krypvind, byte och målning av panel och plåtdetaljer.

Styrelsen beräknar kostnaden för renovering borde kunna täckas med de pengar som idag finns i kassan samt genom försäljning av kvarvarande lägenheter. För att få en mer exakt bild av kostnaden för renovering kommer en eller två byggnad/er att provrenoveras nästa år.

Efter denna totalrenovering kan underhållsplanen nollställas och en ny 10 års plan upprättas.

Händelser under året

Upprustning av Tuna slutfördes genom att ett nytt innertak och ny belysning sattes upp.

Golvrenovering genomfördes.

Renovering av trapphus med nya stolpar, brädfordring och plåtar där behov fanns samt nya hängrännor och målning.

Projektering, förhandling med kommunen och upphandling av nytt sophus.

Lås till alla allmänna utrymmen byttes.

Trädgårdsskötsel upphandlades från Nicator.

Samtliga stora/höga träd beskars.

Installation av larm och brandlarm i tvättstuga och Tuna lokalen.

Båda lekplatserna renoverades

Upphandling av kabelTV

Försök till upphandling av internet tjänster.

BG

BT

F

PA
CA

2

Flytt av brevlådorna från trapphus till egna ställ.
Plattsättning och asfaltering av området runt postlådorna.
Nedgrävning av stenkistor för avrinning dagvatten.
Renovering och byte av vitvaror hos hyresgäster.

Medlemmar

Föreningen har 175 medlemmar fördelade på 115 lägenheter
Under året har 7 bostadsrätter tillkommit
Till det kommer 10 hyresgäster
Sollentunahem som hyr kontor
Sollentuna kommun som hyr två f.d dagislokaler.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar finns registrerade hos Bolagsverket.
Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.
Föreningen är delägare i Samfälligheten Nattvakten som äger och förvaltar garaget samt Sjöängsvägen.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av
Stefan Hult, ordförande
Camilla Andersson, vice ordförande
Sara Andersson, kassör
Kenneth Tärnström, sekreterare
Isak Forsman, vice värd
Annette Höijer, suppleant
Jim Silverberg, suppleant

Styrelsen har haft 15 protokollförda möten samt föreningsstämma den 1:a juni 2009.

Revisor

Björn Carlson, Revisionsfirman Björn Carlson AB

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi, betalningar till leverantörer, hyror, skatter, allt som har med föreningens pengar att göra, tas om hand av Förvaltnings AB TEOGE.

Teknisk förvaltning

Översyn, kontroll och reparation av fastigheterna tas om hand av Förvaltnings AB TEOGE som i sin tur använder sig av olika under entreprenörer, bl.a.
Trädgårdsskötseln som sköts av Nicator.
El som sköts av ABC El.
VVS som sköts av Roos VVS.

BC

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "BC", "JA", "CA", and a vertical line.

EKONOMI

Medlemsavgifter

Avgiften för medlemmar ligger på 545 kr/m² i genomsnitt. I avgiften ingår förutom föreningens gemensamma driftskostnader även vatten, värme och kabeltv.

Taxeringsvärde

Fastigheten Nattvakten 1 är taxerad till 87.738.000 kr fördelat på byggnader 67.738.000 kr och mark 20.000.000 kr.

Fastigheten Nattvakten 4 har inte åsatts något taxeringsvärde.

Fastighetsskatt / fstighetsavgift

Föreningen har under året erlagt totalt 166.380 kr

Fastighetens inköpspris

Fastigheterna Nattvakten 1 o 4 köptes av Sollentunahem 2007-12-03 för 150 miljoner.

Avskrivningar

Inga avskrivning har skett av fastigheten.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank på totalt 49.5 miljoner. Lånen är i dagsläget amorteringsfria.

Försäkringar

Hela fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Resultat

Föreningen uppvisar för 2009 ett negativt resultat som uppgår till 6,7 mkr.

Föreningens intäkter består av de avgifter och hyror vi får in av oss boende. Avgifterna är beräknade så att de ska täcka de vanliga driftskostnader som en förening har, exempelvis uppvärmning, vatten och räntekostnader. Under året har många renoveringar skett i området och dessa kostnader ingår inte i en förenings dagliga drift och ingår därför inte i avgifterna, det är därför som föreningen har ett negativt resultat. Hela det negativa resultatet hänför sig till de projekt som pågått samt pågår i området.

Det positiva är att ingen ny upplåning har behövts för att kunna genomföra de renoveringar som skett under året utan föreningen har kunnat finansiera dessa med egna pengar.

BC

JA

JA

JA

JA

JA

Bokslutsdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott på 6.707.256 kr balanseras i ny räkning.

Resultat av föreningens verksamhet

Föreningsstämman har att ta ställning till:

2009-12-31

Balanserat resultat (dispositionsfonden) från tidigare år

-1 376 376 kr

Årets resultat

-6 707 256 kr

-8 083 632 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar

263 214 kr

Balanserat resultat per 2009-12-31 efter dessa dispositioner

-8 346 846 kr

-8 083 632 kr

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll per 2009-12-31 till 499.428 kr.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar.

BC

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "Z", "CA", and a small "A" at the bottom right.

RESULTATRÄKNING	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	5 040 704	5 016 470
Hysesintäkter, bostäder	892 034	942 638
Hysesintäkter, lokaler	238 041	254 004
Hysesintäkter, garage/parkering	400 690	436 791
Övriga intäkter	162 209	28 925
Summa intäkter	6 733 678	6 678 828
Driftkostnader		
Ekonomisk och teknisk förvaltning	- 293 027	- 292 300
Fastighetsskötsel	- 16 270	- 20 886
Trädgårdsförvaltning	- 294 150	- 226 566
Snöröjning	- 52 451	- 42 233
Trappstädning och entrématta	- 33 026	- 19 318
Tvättstugekostnad och reparation	- 100 508	- 434 867
Övriga främmande tjänster	-1 838 030	- 474 402
Garage & parkeringskostnad	- 250 000	- 359 571
El	- 251 272	- 119 519
Fjärrvärme	- 863 824	-1 005 275
Vatten och avlopp	- 319 411	- 316 010
Sophämtning	- 118 790	- 179 644
Grovsopor	- 59 820	- 60 696
Försäkringspremier	- 58 770	- 17 247
Kabeltv kostnad	- 77 724	- 67 276
Diverse övriga kostnader	- 85 675	- 126 689
Reparation och underhåll	-6 350 506	- 834 512
Fastighetsskatt	- 166 380	- 157 380
	-11 229 634	-4 754 391

86

8A
16T 0A Z 8

Övriga rörelsekostnader

Förbruknings- och kontorsmaterial	- 39 013	- 18 693
Revisionsarvode	- 16 734	0
Bankkostnader	- 21 065	- 385 640
Övriga föreningskostnader	- 180 500	- 2 752
Styrelsearvode inkl soc kostn	1 - 243 354	- 125 001
Diverse övriga kostnader	- 7 127	- 2 015
	- 507 792	- 534 101

Avskrivningar

Avskrivning markanläggning	- 59 833	0
Avsk. maskiner och inventarier	- 35 320	0
	- 95 153	0

**Rörelseresultat före finansiella
intäkter och kostnader**

-5 098 900 1 390 337

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter	481 730	389 118
Räntekostnader	-1 970 840	-2 606 889
	-1 489 110	-2 217 771

**Resultat efter finansiella intäkter
och kostnader**

-6 588 011 - 827 435

Skatt

Korrigerad skatt tidigare år	7 208	
Inkomstskatt	- 126 453	- 108 951
	- 119 245	- 108 951

Resultat

-6 707 256 - 936 386

BE

JA
JA JA JA JA

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2009-12-31	2008-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Fastigheter			
Byggnader	2	118 412 637	118 412 637
Mark	2	34 713 188	34 713 188
Markanläggning	2	897 500	0
Ack avskrivning markanläggning	2	- 59 833	0
Inventarier			
Byggnads- och kontorsinventarier	3	448 803	448 803
Ack avskrivning byggnadsinventarier	3	- 35 320	
Ack avskr			
Summa anläggningstillgångar		154 376 975	153 574 628
 Omsättningstillgångar			
Kund- och hyresfordringar		72 002	11 703
Övriga kortfristiga fordringar		14 811	51 245
Förbetalda kostnader		62 803	176 199
Kassa och Bank		8 564 014	16 049 117
Summa omsättningstillgångar		8 713 630	16 288 264
 SUMMA TILLGÅNGAR		163 090 604	169 862 892

BQ

87A
15 2 GA 2

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital

4

Bundet eget kapital

Insats

117 887 000

117 887 000

Upplåtelseavgift

1 091 383

1 091 383

Fond yttre underhåll

499 428

236 214

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 376 376

- 176 776

Redovisat resultat

-6 707 256

- 936 386

Summa eget kapital

111 394 179

118 101 436

Långfristiga skulder

Fastighetslån

5

49 500 000

49 500 000

Summa långfristiga skulder

49 500 000

49 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

791 139

913 670

Skatteskulder

559 164

303 196

Förskottsbetalda avgifter/hyror

432 060

480 949

Övriga kortfristiga skulder

51 245

Upplupna kostnader

414 062

512 396

Summa kortfristiga skulder

2 196 425

2 261 456

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 090 604

169 862 892

Panter och ansvarsförbindelser

2009-12-31

2008-12-31

Panter

Ställda panter

49 500 000

49 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BC

SA

185

F

CA

d

Tilläggsupplysningar**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Ränteintäkter i bostadsrättsföreningar är generellt sett beskattningsbara.

Räntekostnader är dock ej avdragsgilla, vilket innebär att ränteintäkter beskattas med 26,3%.

Noter**Not 1 Anställda och ersättning**

Föreningen har inga anställda.

Arvode och kostnadsersättning till styrelse har under året utbetalats med 185.173,- (fg år 94.398,-) exkl sociala avgifter.

Not 2 Byggnader

2009

2008

Föreningen äger fastigheten Nattvakten 1 i Sollentuna.

Vidare deläger föreningen samfälligheten Nattvakten 4.

Avskrivning av byggnad görs tills vidare inte.

BQ

Handwritten signatures and initials: A stylized signature, a large 'Z' or 'N' mark, 'BA', 'CA', and a small 'd'.

Ingående anskaffningsvärde byggnad	118 412 637	118 412 637
Årets investeringar		0
Markanläggning (lekplats)	897 500	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	119 310 137	118 412 637
Ingående avskrivningar, byggnad	0	0
Årets avskrivning, markanläggning avsk. på 15 år	-59 833	0
Utgående ack. avskrivningar	-59 833	0
Ingående anskaffningsvärde mark	34 713 188	34 713 188
Årets investeringar	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	34 713 188	34 713 188
Bokfört värde byggnad och mark	153 963 492	153 125 825

Taxeringsvärde		2009	2008
Byggnad	Bostad	67 000 000	67 000 000
	Lokal	20 000 000	20 000 000
Mark	Bostad	738 000	738 000
	Lokal	0	0
Total		87 738 000	87 738 000

Not 3 Byggnads- och kontorsinventarier

	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	362 938	0
Årets investeringar	0	362 938
Utgående ack. anskaffningsvärden	362 938	362 938
Ingående avskrivningar, byggnadsinventarier	0	0
Årets avskrivning, byggnadsinventarier på 20 år	-18 147	0
Utgående ack. avskrivningar	-18 147	0






Ingående anskaffningsvärde kontorsinventarier	85 865	0
Årets investering kontorsinventarier	0	85 865
Utgående ack. anskaffningsvärden	85 865	85 865
Ingående avskrivningar kontorsinventarier	0	0
Årets avskrivning kontorsinventarier på 5 år	-17 173	0
Utgående ack. avskrivningar	-17 173	0
Bokfört värde byggnads- och kontorsinventarier	413 483	448 803

Byggnadsinventarier

Byggnadsinventarier omfattar investering i fjärrvärmeundercentral.

Kontorsinventarier

Kontorsinventarier omfattar bl a möbler i gemensamhetslokal och dator.

Not 4 Eget kapital

Ingående balans	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
2009-01-01	111 274 500	1 091 383	236 214	-176 776	-936 386
Disposition enl stämmobeslut			263 214	-1 199 600	936 386
Belopp efter beslut om disposition vid föreningsstämma	111 274 500	1 091 383	499 428	-1 376 376	0
Årets resultat					-6 707 256
2009-12-31	111 274 500	1 091 383	499 428	-1 376 376	-6 707 256

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2009	2008
Swedbank, 4,91%	16 500 000	16 500 000
Swedbank, 2,06%	16 500 000	16 500 000
Swedbank, 1,68%	16 500 000	16 500 000
	49 500 000	49 500 000

Handwritten signatures and initials: *HA*, *BC*, *GA*, *R*.

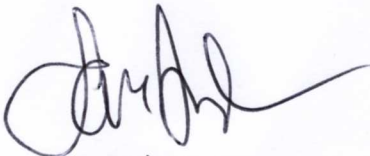
Sollentuna 2010 - 05-29

Bostadsrättsföreningen Nattvakten



Stefan Hult
Ordförande

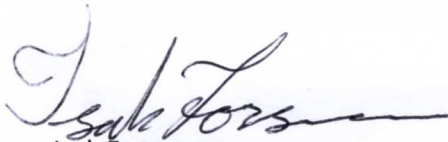
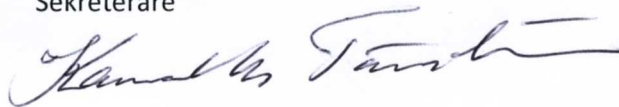
Camilla Andersson
Vice ordförande



Sara Andersson
Kassör



Kenneth Tärnström
Sekreterare



Isak Forsman
Vice värd

HIN

Vår revisionsberättelse har angivits den
Revisionsbyrån Björn Carlson AB

30/5 2010



Björn Carlson