

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE & BOKSLUT

bokföringsåret 2011

Bostadsrättsföreningen Nattvakten
Sollentuna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011	5
Föreningens ändamål.....	5
Föreningens byggnader	5
Föreningens tekniska status	5
Händelser under året	5
Medlemmar	6
Föreningsfrågor.....	6
Styrelse	6
Revisor	6
Ekonomisk förvaltning	6
Teknisk förvaltning.....	6
EKONOMI	7
Årsavgiften.....	7
Taxeringsvärde.....	7
Fastighetsskatt	7
Fastighetens inköpspris	7
Avskrivningar	7
Lån.....	7
Försäkringar	7
Intäkter	8
Kostnader.....	8
Tillbakablick	9
Resultat	10
Förslag till vinstdisposition.....	10
Förslag till behandling av förlust.....	10
Bokslut	11
RESULTATRÄKNING.....	11
BALANSRÄKNING	12
KASSAFLÖDESANALYS	14

Noter	15
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	15
Not 2 Hyresintäkter	17
Not 3 Driftskostnader	17
Not 4 Övriga rörelsekostnader	18
Not 5 Byggnader och mark	18
Not 6 Inventarier	19
Not 7 Eget kapital	20
Not 8 Skulder till kreditinstitut	20
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20
Kommentarer till Not 3, Driftskostnader	21
Kommentar till Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

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 ett parkeringshus som ägs och förvaltas av Samfälligheten Nattvakten.

Föreningen registrerades 2005-06-08.

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en kort- och en långsiktig underhållsplan upprättad.

KORTSIKTIGT

Byte av fönster under 2012.

Byte av värmeventiler och ny in justering av värmesystemet under 2012.

Byte av ytterbelysning i trappor, ledbelysning vid dörrar, belysningsstolpar, förrådsutrymmen och tvättstuga. Klart 2013.

LÅNGSIKTIGT

Renovering av samtliga 14 hus, dvs. byte takpannor, takpapp och vindskivor samt tilläggsisolering av krypvind, byte och målning av panel och plåtdetaljer. Start 2012 och beräknas klart till 2016.

Händelser under året

Stadgarna har ändrats för att motsvara bostadsrättslagen och för att vara anpassade till vårt område.

Plantering av ny häck runt lekplatsen.

Nytt staket runt lekplatsen.

Installation värme i miljöstugan.

Beställt energiutredning för att se vilka energiåtgärder som är lämpliga att vidta i området.

Avtalet med SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum, sades upp då vi inte utnyttjade de tjänster de tillhandahåller.

Vi använder oss istället av Fastighetsägarna genom vårt avtal med Teoge.

Blomlådor "rondeller" beställdes och placerades ut på två platser efter Vespergränd. Åtgärden fick ned hastigheten effektivare än vad guppen gör.

Påbörjade byte av värmeventiler under december, som dock fick avbrytas pga. att befintliga ventiler inte höll tätt utan läckage inträffade. Åtgärden fick flyttas till våren 2012.

Medlemmar

Föreningen har 175 medlemmar fördelade på 115 lägenheter.

Till det kommer 10 hyresgäster samt Saxess som hyr vår affärslokal.

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
Sophia Mörk, suppleant (delvis)

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten samt föreningsstämma den 24:e maj 2011.

Föreningen har också haft extrastämma den 29:e mars 2011 och den 12:e april för beslut om ändring av reviderade stadgar.

Föreningen har haft extrastämma den 15:e september för beslut om byte av fönster.

Revisor

Björn Carlson, Revisionsfirman Björn Carlson AB

Ekonomisk förvaltning

Förvaltnings AB Teoge har hand om föreningens ekonomi, betalningar till leverantörer, hyror, skatter dvs allt som har med föreningens pengar att göra.

Teknisk förvaltning

Översyn, kontroll och reparation av fastigheterna tas också om hand av Förvaltnings AB TEOGE som i sin tur använder sig av olika underentreprenörer, bl.a.

Nicator AB, för trädgård och markskötsel samt snöröjning.

ABC El för skötsel av elinstallationerna.

KI-rör för värme och vatteninstallationer.

EKONOMI

Årsavgiften

Årsavgiften för medlemmar ligger på 542 kr/m² i genomsnitt. I avgiften ingår förutom föreningens gemensamma driftskostnader även vatten, värme och kabel-tv.

Den genomsnittliga årsavgiften för Sollentuna kommun ligger på 612 kr/m².

Taxeringsvärde

Fastigheten Nattvakten 1 är taxerad till 111 661 000 kr fördelat på bostäder 76 000 000 kr, lokaler 661 000kr och mark 35 000 000 kr.

Fastigheten Nattvakten 4 har inte åsatts något taxeringsvärde.

Fastighetsskatt

Föreningen har under året erlagt totalt 169 360 kr i fastighetsskatt.

Fastighetens inköpspris

Fastigheterna Nattvakten 1 o 4 köptes av Sollentuna-hem 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. Räntan på lånen är bundet med olika bindningstid för att överlappa varandra.

Försäkringar

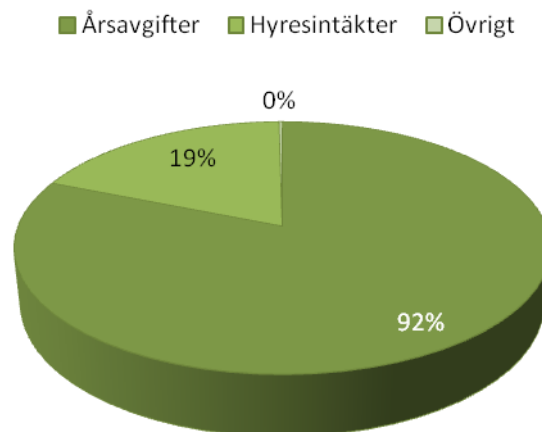
Hela fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Intäkter

Föreningens intäkter under 2011 är på 6 633 507 kr och kommer från följande:

Årsavgifter	5 379 271 kr
Hysesintäkter	1 238 902 kr
Övrigt	15 334 kr

Intäkter



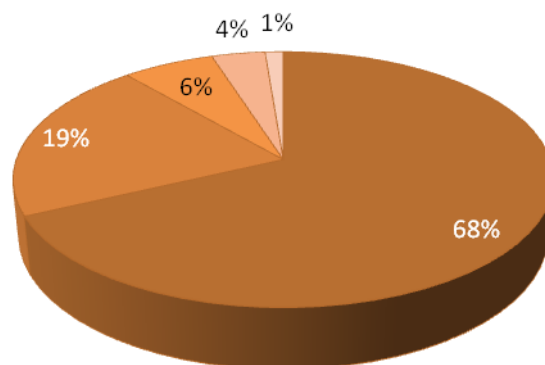
Kostnader

Föreningens kostnader på 7 996 077 kr fördelar sig på följande sätt:

Driftskostnader	5 437 706 kr
Räntekostnader	1 649 714 kr
Övriga rörelsekostnader	510 587 kr
Ekonomisk och teknisk förvaltning	297 147 kr
Avskrivningar	100 923 kr

Specifikation av driftskostnaderna finns i bokslutet under Not 3 sidan 17

■ Drift ■ Räntor ■ Övrigt ■ Förvaltning ■ Avskrivningar



Tillbakablick

Intäkter	2008	2009	2010	2011	2012
Årsavgift	5 016 470	5 040 704	5 322 005	5 379 271	
Hysesintäkt	1 633 433	1 530 765	1 225 109	1 238 902	
Övrigt	28 925	162 209	73 073	15 334	
Totalt	6 678 828	6 733 678	6 620 187	6 633 507	

Kostnader	2008	2009	2010	2011	2012
Drift	-4 462 091	-10 936 607	-5 661 703	-5 437 706	
Räntor	-2 217 771	-1 489 110	-1 604 953	-1 649 714	
Övriga rörelse- kost.	-534 101	-507 792	-725 658	-510 787	
Förvaltning	-292 300	-293 027	-294 600	-297 147	
Avskrivning	0	-95 153	-95 153	-100 923	
Skatt	-108 951	-119 245	0	63 765	
Totalt	-7 615 214	-13 440 934	-8 382 067	-7 932 512	
Resultat	-936 386	-6 707 256	-1 761 880	-1 299 005	

	2008	2009	2010	2011	2012
Omsättnings tillgångar	16 288 264	8 713 630	12 207 995	12 829 535	

Redovisade omsättningstillgångar är per den 31 december respektive år.

Resultat

Driftskostnaderna för föreningen har minskat något jämfört med 2010. Förändringen hänför sig till största del till minskade kostnader för löpande underhåll av allmänna utrymmen och även på grund av minskade kostnader för fjärrvärme. Samtidigt som dessa kostnader har minskat har en ökning skett av övriga främmande tjänster vilket är till följd av kostnader för upphandling av fönsterbyte och renovering av tak och fasad. I likhet med föregående år så täcker fortfarande föreningens intäkter föreningens löpande kostnader.

Föreningen uppvisar även i år ett underskott och detta hänför sig i sin helhet till upprustning/renovering av fastigheterna. Likviditeten är fortsatt god och ingen ytterligare upplåning har behövts göras för att finansiera de påbörjade renoveringarna. Föreningen har alltså trots negativa siffror en sund och god ekonomi vilket man kan se i balansräkningen.

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från tidigare år	-10 443 709
Årets förlust	-1 299 005
	-11 742 714

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	334 983
Balanserat resultat per 2010-12-31 efter dessa dispositioner	-12 077 697
	-11 742 714

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten – 1 299 005 kr, överförs i ny räkning.

BOKSLUT

RESULTATRÄKNING

	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter		5 379 271	5 322 005
Hysesintäkter	2	1 238 902	1 225 109
Övriga intäkter		15 334	73 073
Summa nettoomsättning		6 633 507	6 620 187
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Ekonomisk och teknisk förvaltning		-297 147	-294 600
Driftskostnader	3	-5 437 706	-5 661 703
Övriga rörelsekostnader	4	-510 587	-725 658
Övriga kostnader		-200	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 245 640	-6 681 961
Avskrivning och nedskrivning			
av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-100 923	-95 153
Resultat före finansiella poster		286 944	-156 927
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		237 121	25 685
Räntekostnader		-1 886 835	-1 630 638
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 649 714	-1 604 953
Resultat efter finansiella poster		-1 362 770	-1 761 880
Skatt		63 765	-
Årets förlust		-1 299 005	-1 761 880

BALANSRÄKNING

	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	156 190 206	156 159 659
Inventarier	6	365 924	378 163
Summa anläggningstillgångar		156 556 130	156 537 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		81 788	82 584
Övriga kortfristiga fordringar		1 730	22 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 457	62 765
		152 975	167 816
Kassa och bank		12 676 560	12 040 179
Summa omsättningstillgångar		12 829 535	12 207 995
SUMMA TILLGÅNGAR		169 385 665	168 745 817

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		123 887 000	122 649 500
Upplåtelseavgift		4 853 643	4 184 383
Fond yttre underhåll		1 097 625	762 642
		129 838 268	127 596 525
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 443 708	-8 346 846
Årets förlust		-1 299 005	-1 761 880
Summa eget kapital		118 095 555	117 487 799
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	49 500 000	49 500 000
Summa långfristiga skulder		49 500 000	49 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		638 581	682 384
Skatteskulder		335 595	459 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	815 934	616 566
Summa kortfristiga skulder		1 790 110	1 758 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 385 665	168 745 817
 Ställda säkerheter		 49 500 000	 49 500 000
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-1 299 005	-1 761 880
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	5, 6	100 923	95 153
Årets skatt (Fastighetsskatt)		-123 473	-100 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 321 555	-1 766 823
Förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning (+)övriga kortfristiga fordringar		14 841	-450 261
Ökning(+)/minskning (-)av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		155 566	93 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		-1 151 148	-2 123 335
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning av byggnader och mark		-90 380	-2 256 000
Förvärv/försäljning av inventarier	5	-28 851	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-119 231	-2 256 000
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser	7	1 237 500	4 762 500
Inbetalda upplåtelseavgifter	7	669 260	3 093 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 906 760	7 855 500
Årets kassaflöde		636 381	3 476 165
Likvida medel vid årets början		12 040 179	8 564 014
Likvida medel vid årets slut		12 676 560	12 040 179

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Ändring av beskattning för ränteintäkter i BRF

"I regeringsrättens dom gällande Dnr/målnr/löpnr: 2870-09 den 29e december 2010 ändrade regeringsrätten skatterättsnämndens förhandsbesked gällande beskattningar av ränteinkomster för bostadsrättsföreningen. Beskattning av ränteinkomster som är hänförliga till föreningens fastighet skall därför inte ske."

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Hyresintäkter, bostäder	-677 883	-717 265
Hyresintäkter, lokaler	-62 060	-84 144
Hyresintäkter, garage/parkering	-498 959	-423 700
Summa	-1 238 902	-1 225 109

Not 3 Driftskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel	125 909	158 003
Trädgårdsförvaltning	545 033	500 349
Snöröjning	125 782	140 322
Trappstädning	33 716	39 925
Invändigt allmänna utrymmen löpande ex. tvättstuga, målning, golv, soprumsutrustning	185 168	632 720
Övriga främmande tjänster	496 283	102 584
Garage & parkeringskostnader	345 000	236 132
El	128 802	169 566
Fjärrvärme	1 045 553	1 227 420
Vatten och avlopp	372 782	374 652
Sophämtning	145 432	148 289
Grovsopor	124 479	71 573
Försäkringspremier	69 356	57 147
Kabel TV	71 856	68 309
Reparation och underhåll	1 444 924	1 554 124
Fastighetsskatt	169 360	166 235
Diverse övriga kostnader	8 271	14 353
Summa	5 437 706	5 661 703

Kommentarer till vissa av kontona finns på sidan 21

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Förbruknings- och kontorsmaterial	27 638	28 669
Revisionsarvode	16 477	17 500
Bankkostnader	4 448	5 158
Övriga föreningskostnader	66 082	38 819
Konsult- och advokatkostnader	69 046	387 718
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	245 529	216 974
Diverse övriga kostnader	81 367	30 820
Summa	510 587	725 658

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	156 279 325	154 023 325
Årets inköp/aktiveringar		
Byggnad, miljöstuga	90 380	-
Föregående års inköp/aktiveringar		
Byggnad, miljöstuga	-	2 256 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 369 705	156 279 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 666	-59 833
Årets avskrivningar markanläggning på 15 år	-59 833	-59 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 499	-119 666
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	156 190 206	156 159 659
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 661 000	76 661 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	111 661 000	111 661 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	76 000 000	76 000 000
Lokaler	661 000	661 000
	76 661 000	76 661 000

Not 6 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier	362 938	362 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 938	362 938
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnadsinventarier	-36 294	-18 147
-avskrivningar byggnadsinventarier på 20 år	-18 147	-18 147
	-54 441	-36 294
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden kontorsinventarier	85 865	85 865
Inköp	28 851	-
	114 716	85 865
Ingående ackumulerade avskrivningar kontorsinventarier	-34 346	-17 173
-avskrivningar kontorsinventarier på 5 år	-22 943	-17 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 289	-34 346
Utgående restvärde enligt plan	365 924	378 163

Not 7 Eget kapital

	Insats kapital	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2010-12-31	122 649 500	4 184 383	762 642	-8 346 845	-1 761 880
Årets upplåtelser av bostadsrätter	1 237 500	669 260	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	-	-
lanspråktagande av yttre fond, enl. beslut av föreningsstämman	-	-	334 983	-	-334 983
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-2 096 863	2 096 863
Årets resultat	-	-	-	-	-1 299 005
Eget kapital 2011-12-31	123 887 000	4 853 643	1 097 625	-10 443 708	-1 299 005

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank 2758648964	3,60	2013-09-25	0	16 500 000
Swedbank 2755832546	4,91	2012-09-25	0	16 500 000
Swedbank 2755832538	3,65	Rörlig ränta	0	16 500 000
Totalt			0	49 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntor	226 133	175 144
Förskottsbetalda avgifter/hyror	535 828	398 982
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga poster	43 973	32 440
Summa	815 934	616 566

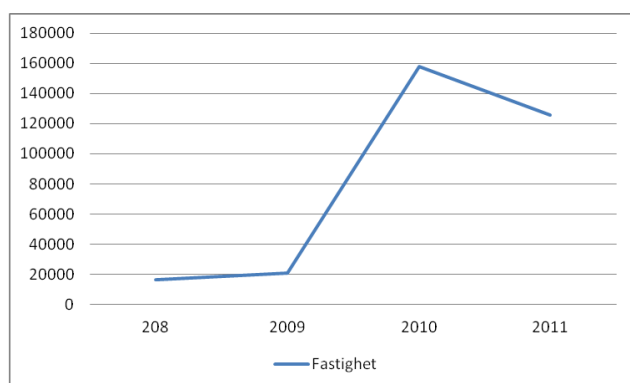
Se kommentar sidan 23

Kommentarer till Not 3, Driftskostnader

Not 3 finns på sidan 17.

Fastighetsskötsel

Föreningen har tecknat avtal med Teoge om att fastighetsskötaren skall vara i området 40 timmar i månaden till ett fast pris.



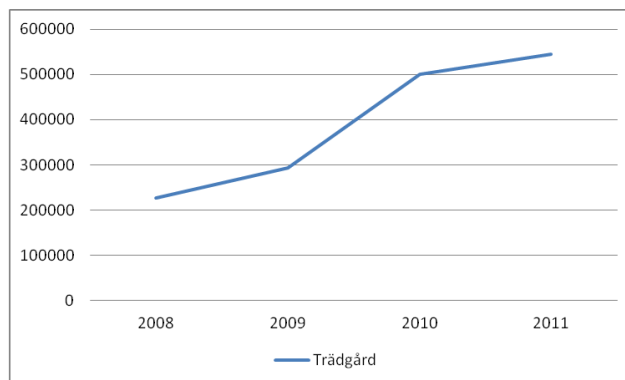
Trädgårdsskötsel

Styrelsen har tillsammans med Nicator aktivt jobbat för att återställa den slitna utemiljön. Tanken är att underhållet ska kunna minskas inom några år.

Vi har röjt i området rejält för att få bort gamla buskar/buske som inte har i området att göra och för att nyplantering skall kunna genomföras 2012.

Runt stora lekplatsen bytte vi ut häcken 2010 men har råkat ut för omfattande kostnader för att häcken skall kunna växa upp ifred.

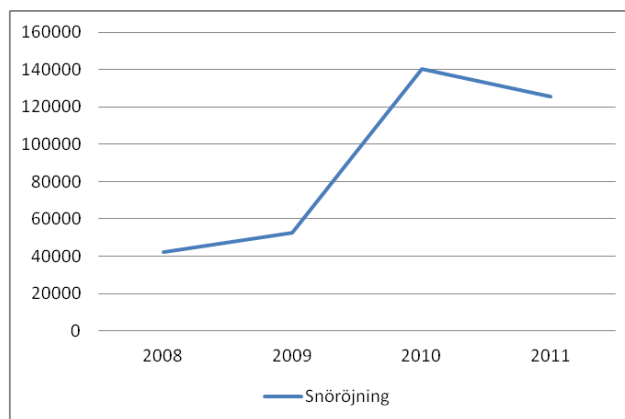
Eftersom markfrågan gällande Nattvakten 2 inte är löst så har vi under hösten sett till att utemiljön runt kontorshuset fått en upprustning. Så länge Sollentunahem hade kvar kontorshuset så såg de till att häckar och gräsmattor runt huset sköttes utan att föreningen behövde lägga sig i. Kostnadsökningen avser till största delen Nattvakten 2:s mark.



Snöröjning

Början på 2011 var snörik och snön låg kvar länge i området. Bara veckan före städdagen i April försvann de sista resterna av snön. Eftersom hösten 2011 var snöfattig så sjönk kostnaden totalt under året.

Enligt servitutsavtal med Nattvakten 2 skall föreningen sköta snöröjningen på nedfarten, parkeringen och utanför kontorsingångarna. Tidigare år har Nattvakten 2 själva skött detta men det visade sig bli dyrare än om vår entreprenör gör det. Kostnaden vidarefaktureras Nattvakten 2.

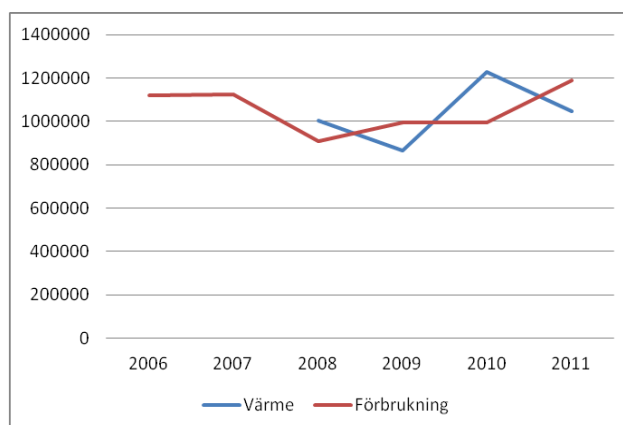


Invändigt allmänna utrymmen etc

Under den här rubriken gömmer sig en hel del olika konton. Här ligger t.ex. reparation av maskiner i tvättstugan samt underhållskostnader för hyreslägenheterna.

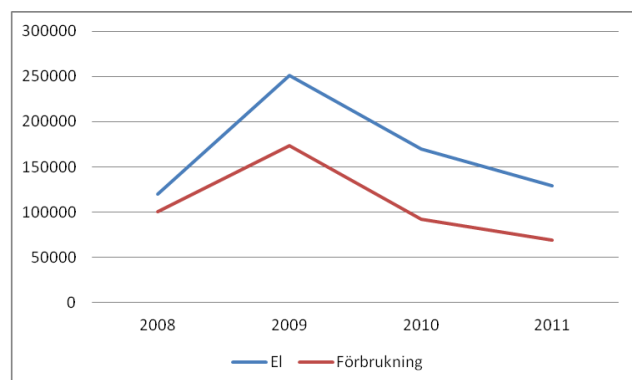
Garage och parkeringskostnader

Här ligger avgifterna till garagesamfälligheten som vi tar in via hyrorna.



EL

Vi har jobbat vidare med att byta ut glödlamporna till energisnålare varianter men en stor del av besparingen beror på att värmeaggregatet i garage annexet (Tuna, tvättstugan etc.) frös sönder under vintern 2010-2011. Det tog ända fram till sommaren innan vi kunde byta ut anläggningen och under tiden gick det inte åt någon ström men det var kallt i lokalerna.



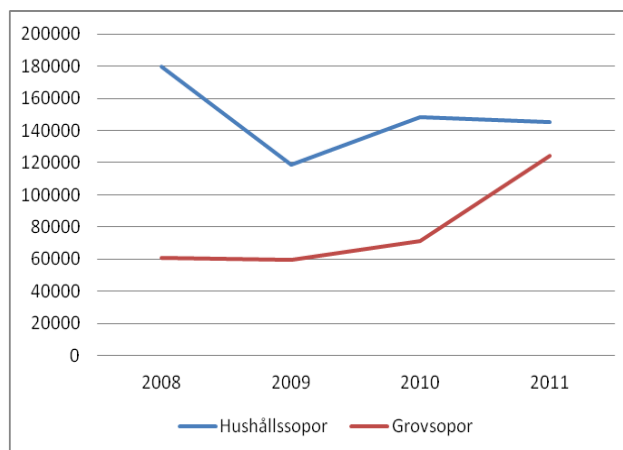
Fjärrvärme

Under 2011 ökade förbrukningen av fjärrvärme, beroende dels på den kalla vintern men också på att vi var tvungna att skruva upp värmen i systemet. Det var många lägenheter som var kalla och för att de skulle få en dräglig inomhus temperatur fick vi öka uttaget av fjärrvärme. Glädjande nog sänkte Sollentuna Energi energipriset så kostnaden ökade inte.

Sophämtning

Kostnaden för hushållssopor sjunkit något tack vare sortering. Den går att få ned ännu mer och vi får jobba på det.

Genom mer effektiv packning har vi klarat oss med färre containrar så kostnaden för städdagarna har sjunkit. Att kostnaden för grovsopor ökat beror på att Teoge debiterar för arbetet att ta hand om sådant som inte skall slängas i miljöstugan och pga. städning av en lägenhet efter ett vräkningsärende.



Försäkringskostnader

Kostnaden för premierna ökade då det vid en genomgång av försäkringshandlingarna visade sig att garage annexet (Tuna, tvättstugan etc.) var oförsäkrade.

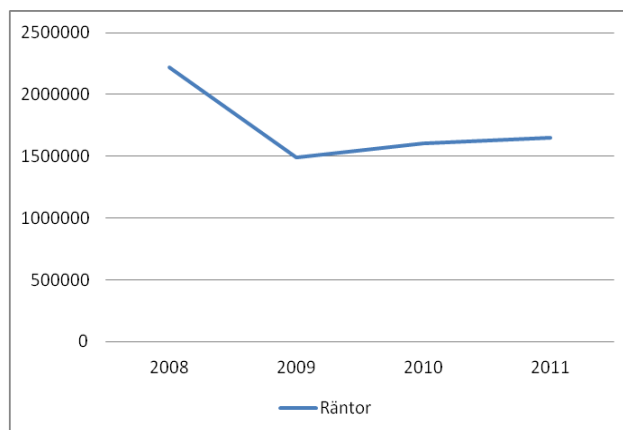
Kommentar till Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Återfinns i bokslutet sidan 20

Räntor

Vi har under ett antal år haft rörliga räntor men under 2010 band vi slutligen räntan på inrådan från Swedbank. Det visade sig vara ett klokt beslut eftersom räntekostnaderna planat ut.

Vi har tre lån och dessa löper på tre olika bindningstider, ett, två och tre år. Det betyder att vi binder om lånen vid olika tidpunkter och därmed utjämnar ränteförändringar.



Sollentuna 2012-05-13
Bostadsrättsföreningen Nattvakten

Stefan Hult
Ordförande

Camilla Andersson
Vice ordförande

Sara Andersson
Kassör

Kenneth Tärnström
Sekreterare

Isak Forsman
Vice värd

Min revisionsberättelse har lämnats den
Revisionsbyrån Björn Carlson AB

Björn Carlson
Godkänd revisor FAR SRS