

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nattvakten 1 som består av 127 lägenheter fördelade på 11 flerfamilj hus. Bostadsytan är 10 613 m<sup>2</sup> och tomtytan är 17 655 m<sup>2</sup>.

Föreningen äger också fastigheten Nattvakten 4 som består av garage, samlingslokal, tvättstuga, och kontorslokal som i dagslägen är uthyrd till Sollentunahem. Garaget förvaltas enligt beslut från kommunen 1979 av Samfälligheten Nattvakten där föreningen är delägare till 50%. Resterande 50% fördelar sig så att Sollentunahem är delägare till 15% och Valand som äger gränsande kontorsfastigheter till 35%. Resten av byggnaden samlingslokal, tvättstuga och kontorslokaler förvaltas av föreningen.

Föreningen registrerades 2005-06-08. Föreningen övertog fastigheten 2007-12-03.

### Händelser under året

I samband med köpet övertog föreningen åtagande för renovering av golv från Sollentunahem, tidigare fastighetsägare. Sollentunahem hade påbörjat renovering av golv i lägenheterna. Detta var till hälften genomfört.

Styrelsen tillsatte tillsammans med sin förvaltare en projektledare som fick till uppdrag att genomföra provtagning i 9 lägenheter, dels för att ta reda på golvens status och dels för att bestämma renoveringsmetod. Under året genomfördes upphandling för att kunna starta i början av 2009.

Fastigheten i övrigt är också i stort behov av reparation. Detta gäller trapphus, träpaneler, lekplats, tvättstuga och värmeväxlare. Styrelsen har under året bytt ut tvättutrustningen i tvättstugan samt installerat en ny värmeväxlaranläggning. Hela denna investering kommer att betala sig på längre sikt då energiförbrukningen minskar både på el och fjärrvärme.

Pga arbetsmiljöregler för sophämtningen har styrelsen låtit, tidigare nämnda projektledare, titta över ny lämplig placering och utformning av en ny återvinningsstation. De gamla sophusen kommer att stängas. Fram till den 31/12 -08 ligger ärendet fortfarande hos kommunen för hantering.

Under hösten-08 lät styrelsen planlägga området då det saknas dokumentation över hus och placering, mått och höjdkurvor. Underlaget kommer att användas i framtiden vid planläggning och ändring i området.

Under året har två extra stämmor hållits, den 20:e november 2008 och den 1:a december 2008. Beslut togs då bl.a. om att godkänna kommunens erbjudande om inköp av tomtmark. Detta gäller mark som redan disponeras av föreningen då delar av uteplatser till vissa lägenheter ligger på kommunens mark. Samma sak gäller gångvägar till och från garage, tvättstuga och föreningslokal.

Under året har styrelsen sammanfattningsvis jobbat med dessa projekt varav flera kommer att fortgå under 2009

- Upphandling, nya maskiner till tvättstugan.
- Upphandling, ny värmeväxlare.
- Inventering av förråd.
- Tömning och stängning av grov- och el- soprum.
- Handhavande av läckande lägenhetsförråd.
- Upphandling, byte av varm och kallvattenventiler till samtliga huskroppar.
- Upphandling, golvrenovering.
- Upphandling, renovering av yttertrappor.
- Provtagning inför golvrenovering.
- Projektering av nya återvinningsrummet samt förråd.
- Provrenovering av två trapphus.
- Renovering av evakueringslägenheter.
- Uppmätning av området.
- Upprustning av Tuna.
- Upphandling av trädgårdsskötsel.
- Förhandling med kommunen inför köp av mark.

## 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.

## Styrelse

Styrelsen har under året bestått av

Stefan Hult, ordförande

Camilla Andersson, vice ordförande

Sara Andersson, kassör

Kenneth Tärnström, sekreterare

Isak Forsman, vice värd

Lillemor Backlund, suppleant

Jim Silverberg, suppleant

Styrelsen har haft 18 protokollförda möten samt föreningsstämma den 1:a juni 2008. Föreningen har också haft två extrastämmor .

## Revisor

Björn Carlson, Revisionsfirman Björn Carlson AB

## **Ekonomisk förvaltning**

Gillesvik förvaltning AB  
Box 19065  
167 19 Bromma

## **Teknisk förvaltning**

Gillesvik förvaltning AB  
Box 19065  
167 19 Bromma

## **EKONOMI**

### **Medlemsavgifter**

Avgiften för medlemmar ligger på 545 kr/m<sup>2</sup> i genomsnitt. I avgiften ingår förutom föreningens gemensamma driftskostnader även vatten och värme.

### **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**

Föreningen har under året erlagt totalt 157.380 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**

Redan vid bildandet av föreningen hade den tidigare styrelsen en god överblick över de kostnader som skulle drabba föreningen och satte därmed insatsen efter detta. Även avgifter och driftkostnader ligger i balans med varandra och uppvisar till och med ett överskott. Trots detta finns det i nuläget ingen möjlighet att sänka avgifterna då renoveringarna av fastigheten kommer att fortsätta under 2009.

Föreningen uppvisar under sitt första fulla verksamhetsår ett negativt resultat. Som tidigare nämnts har styrelsen beslutat om omfattande reparationer och underhåll och dessa kostnader har finansierats med föreningens likvida medel. Styrelsen har under året omvandlat 6 st hyresrätter till

bostadsrätter och dessa har under året sålts vilket har resulterat i den stora kassan. Vinsten vid försäljning av bostadsrätter räknas för en bostadsrättsförening inte som en intäkt utan påverkar endast det egna kapitalet och likvida medlen. Föreningen har fortfarande 4 st lägenheter, förutom de 10 kvarvarande hyresrätterna, som kommer att omvandlas till bostadsrätter och säljas. De likvida medel som kommer in från försäljning av dessa lägenheter kommer att finansiera de fortsatta renoveringarna under 2009/2010. Så trots att föreningen uppvisar ett underskott 2008 har vi en stark och god ekonomi.

Under 2008 har följande åtgärder belastat de likvida medlen och påverkat resultatet negativt:

Investering i nya maskiner till tvättstugan.

Investering i ny värmepump

Konsultarvoden för nya sophuset, golvrenovering och trapprenovering.

Arkitektkostnader för sophuset

Provrenovering av två trapphus

Uppmätning av området. Tomtkarta saknades sedan tidigare.

Extrakostnader för rensning och underhåll av utemiljön.

Provtagning inför golvrenovering samt projektledning.

## **Bokslutsdisposition**

Styrelsen föreslår att årets underskott på 936.386 kr balanseras i ny räkning.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter	5 016 470	304 332
Hysesintäkter, bostäder	942 638	31 636
Hysesintäkter, lokaler	254 004	42 704
Hysesintäkter, garage/parkering	436 791	36 321
Övriga intäkter	<u>28 925</u>	<u>0</u>
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 678 828</b>	<b>414 993</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Ekonomisk och teknisk förvaltning	- 292 300	- 19 167
Fastighetsskötsel	- 20 886	- 14 250
Trädgårdsförvaltning	- 226 566	0
Snöröjning	- 42 233	0
Trappstädning och entrématta	- 19 318	0
Tvättstugekostnad och reparation	- 434 867	0
Övriga främmande tjänster	- 474 402	0
Garage & parkeringskostnad	- 359 571	0
El	- 119 519	- 10 000
Fjärrvärme	-1 005 275	- 175 000
Vatten och avlopp	- 316 010	- 5 000
Sophämtning	- 179 644	- 5 000
Grovsopor	- 60 696	0
Försäkringspremier	- 17 247	- 45 734
Kabeltv kostnad	- 67 276	- 4 200
Diverse övriga kostnader	- 126 689	0
Reparation och underhåll	- 834 512	0
Fastighetsskatt	<u>- 157 380</u>	<u>- 36 865</u>
	-4 754 391	- 315 216
<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
Förbruknings- och kontorsmaterial	- 18 693	0
Revisionsarvode	0	- 10 000
Bankkostnader	6 - 385 640	0
Övriga föreningskostnader	- 2 752	- 35 419
Styrelsearvode inkl soc kostn	1 - 125 001	0
Diverse övriga kostnader	<u>- 2 015</u>	<u>0</u>
	- 534 101	- 45 419
<b>Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>1 390 337</b>	<b>54 358</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	389 118	5 080
Räntekostnader	<u>-2 606 889</u>	<u>0</u>
	-2 217 771	5 080
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>- 827 435</b>	<b>59 438</b>

**Skatt**

Inkomstskatt

<u>- 108 951</u>	<u>0</u>
- 108 951	0

**Resultat**

- 936 386	59 438
-----------	--------

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2008-12-31	2007-12-31
	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Fastigheter</i>			
Byggnader	2	118 412 637	118 412 637
Mark	2	34 713 188	34 713 188
<i>Inventarier</i>			
Byggnads- och kontorsinventarier	3	448 803	0
Summa anläggningstillgångar		<u>153 574 628</u>	<u>153 125 825</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och hyresfordringar		11 703	0
Övriga kortfristiga fordringar		51 245	4 792
Förbetalda kostnader		176 199	0
Kassa och Bank		16 049 117	8 244 437
Summa omsättningstillgångar		<u>16 288 264</u>	<u>8 249 229</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>169 862 892</b>	<b>161 375 054</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2008-12-31	2007-12-31
<b>Eget kapital</b>	4	
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Insats	117 887 000	111 274 500
Upplåtelseavgift	1 091 383	0
Fond yttre underhåll	236 214	0
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	- 176 776	0
Redovisat resultat	- 936 386	59 438
Summa eget kapital	118 101 436	111 333 938
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	5 49 500 000	49 500 000
Summa långfristiga skulder	49 500 000	49 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	913 670	69 696
Skatteskulder	303 196	36 865
Förskottsbetalda avgifter/hyror	480 949	229 555
Övriga kortfristiga skulder	51 245	0
Upplupna kostnader	512 396	205 000
Summa kortfristiga skulder	2 261 456	541 116
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>169 862 892</b>	<b>161 375 054</b>
<b>Panter och ansvarsförbindelser</b>		
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Panter</b>		
Ställda panter	49 500 000	49 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga



## 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 28%.

### Noter

#### Not 1 Anställda och ersättning

Föreningen har inga anställda.

Arvode och kostnadsersättning till styrelse har under året utbetalats med 94.398,- (fg år 0,-) exkl sociala avgifter.

#### Not 2 Byggnader

	2008	2007
Föreningen äger fastigheterna Nattvakten 1 o 4 i Sollentuna. Vidare deläger föreningen samfälligheten Nattvakten med . Avskrivning av byggnad görs tills vidare inte.		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	118 412 637	0
Årets investeringar	0	118 412 637
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>118 412 637</b>	<b>118 412 637</b>
Ingående avskrivningar, byggnad	0	0
Årets avskrivning, byggnad	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	34 713 188	0
Årets investeringar	0	34 713 188
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>34 713 188</b>	<b>34 713 188</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>153 125 825</b>	<b>153 125 825</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		2008	2007
Byggnad	Bostad	67 000 000	67 000 000
	Lokal	738 000	738 000
Mark	Bostad	20 000 000	20 000 000
	Lokal	0	0
<b>Total</b>		<b>87 738 000</b>	<b>87 738 000</b>

### Not 3 Byggnads- och kontorsinventarier

	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	0	0
Årets investeringar	362 938	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>362 938</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar, byggnadsinventarier	0	0
Årets avskrivning, byggnadsinventarier	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående anskaffningsvärde kontorsinventarier	0	0
Årets investering kontorsinventarier	85 865	0
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>85 865</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar kontorsinventarier	0	0
Årets avskrivning kontorsinventarier	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnads- och kontorsinventarier</b>	<b>448 803</b>	<b>0</b>

### 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
2008-01-01	111 274 500	0	0	0	59 438
Disposition enl stämmobeslut			236 214	-176 776	-59 438
Belopp efter beslut om disposition vid föreningsstämma	111 274 500	0	236 214	-176 776	0
Upplåtelse bostadsrätt	6 612 500	1 091 383			
<b>Årets resultat</b>					<b>-936 386</b>
2008-12-31	117 887 000	1 091 383	236 214	-176 776	-936 386

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

	2008	2007
Swedbank, 5,83%	16 500 000	16 500 000
Swedbank, 4,91%	16 500 000	16 500 000
Swedbank, 4,73%	16 500 000	16 500 000
	<hr/> 49 500 000	<hr/> 49 500 000

**Not 6 Bankkostnader**

Av årets bankkostnader avser 384.095 kr kostnad för uttag av nya pantbrev.

Sollentuna 2009-04-26

Bostadsrättsföreningen Nattvakten

Stefan Hult  
Ordförande

Camilla Andersson  
Vice ordförande

Sara Andersson  
Kassör

Kenneth Tärnström  
Sekreterare