

Verksamhetsberättelse för 2007



Bakgrund

Brf Nattvakten bildades våren 2005 då några boende tog kontakt med Jan Bjurfors på Bjurfors & Thörner. Ett samarbete inleddes och 2005-05-18 skrevs ett samarbetsavtal. Brf Nattvakten registrerades 2005-06-08 vid Bolagsverket och fick organisationsnummer 769612-6635.

Under våren 2005 fick föreningen ett erbjudande av Sollentunahem om att köpa Nattvakten 1 för 177 miljoner kronor. Detta erbjudande förkastades av oss i samråd med vår mäklare då det helt saknades underlag samt att priset ansågs vara för högt.

Våren 2007 har Sollentunahem tagit in en konsult och erbjöd oss igen att köpa, nu till betydligt bättre villkor. Priset var nu 150 miljoner kronor samt att området nu omfattades dels av Nattvakten 1 (bostäderna) och dels samfälligheten Nattvakten 4 (garage, tvättstuga, ett par lokaler). Vi fick dessutom en hel bok med underlag varvid föreningen tackade ja.

Måndagen den 3 december träffades köpare och säljare och avtalet skrevs under. Köpeskillingen på 150 miljoner, plus/minus mindre justeringar, betalades. Föreningen äger Nattvardsgränd, Ottensångsgränd och Vespergränd.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Eva Bjurfors

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter;

Susanne Ring, ordförande
Pär Liljehammar, vicevärd o vice ordförande
Johanna Palmqvist kassör
Ingela Wall sekreterare
Britt-Marie Häggström, ledamot.

Suppleant;

Jonas Markström

Övriga grupper sammansättning

Tunalokalen – Jessica Ljunglöf ansvarig
Trädgård – Britt-Marie Häggström ansvarig
Snickarlokalen – Tobbe (Torbjörn Ljung) ansvarig
Cykelrummet - Tobbe (Torbjörn Ljung) ansvarig

Under året har styrelsen arbetat med följande projekt:

- Utsett Gillesvik för teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighets-skötsel
- Påbörjat arbetet med att ta fram ordningsregler
- Reparerat en tvättmaskin
- Ordnat gästparkeringar, med p-tillstånd, för bostadsrättshavare
- Utökad grovsophantering pga. att medlemmar slängt byggsopor trots att detta är förbjudet
- Tagit kontakt med jurist för att kunna fastställa vilka regler vi skall ha kring nyttjanderätten av Brf-ens gemensamma mark.
- Påbörjat diskussioner med Gillesvik om golvsaneringen
- Påbörjat diskussioner med Gillesvik om renovering av trapphus och fasader
- Initierat att el-centralen skall bytas
- Initierat att vi ska el-deklarera oss
- Påbörjat arbetet med att ordna parkeringsplatser till samtliga i garaget
- Initierat till Gillesvik att ta fram en plan och offert för byte av samtliga huvudavstängningskranar för vatten till respektive huskropp
- Börjat planera för en förändring av soprum, grovsoprum och el-soprum.
- Tittat över hur man eventuellt kan förändra garagen för att slippa akutunderhåll i framtiden
- Skapat en hemsida för föreningen, www.nattvakten.nu som ständigt uppdateras och förnyas



- Tagit fram regler om ansvar; vad ansvarar medlemmen för, vad ansvarar föreningen för
- Hur vi ska förändra stadgarna så att de passar vår förening
- Vilka regler vi ska ha i området
- Ska vi ha boendepärm eller bara Internet
- Fört diskussioner om städdagar, hur premiera de som deltar

Många av de här projekten kommer att fortsätta en bra bit in på 2008.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda styrelsemöten.
(3 september, 20 september, 3 oktober, 17 oktober, 24 oktober, 5 november, 14 november, 28 november, 10 december)

Övriga möten

- **19 september** hade styrelsen öppet hus/frågestund i Tuna. 25-30 besökare kom och de punkter som diskuterades var; Efterbesiktning av golv, Sanering av golv, Ventilation, Parkering, Störningsjour
- **26 september** hade vi köpstämman i Norrvikens skola som leddes av vår mäklare, Jan Bjurfors.
- **21 november** hade vi informationsmöte i Tunalokalen för de boende.
- **3 december** undertecknades avtalen av styrelsen i samarbete med säljaren och banken, Swedbank
- **4-5 december** undertecknades överlåtelseavtalen av nyblivna bostadsrättshavare. Eftersom Tuna var uthyrd gjordes detta i tvättstugans entré.

Kursverksamhet

Styrelsen gick 2007 in som medlemmar i SBC och i samband med detta blev vi inbjudna till en kurs för brf-styrelser den 11/12. Abonnemanget hos SBC är gratis för 2007 och 2008.

Styrelsen har inte haft någon kursverksamhet för medlemmarna.

Fastighetsförvaltning

Gillesvik har hand om ekonomisk och tekniskt förvaltning samt fastighetsskötsel på uppdrag av styrelsen.

Medlemsantal

- Föreningen hade vid utgången av året 167 medlemmar fördelade på 104 lägenheter.
- Efter initialköpet 3 december har ytterligare ombildningar gjorts nya medlemmar till 8 lägenheter har tillkommit.
- En lägenhet gick ut till försäljning under mellandagarna av en nybliven bostadsrättshavare.
- Föreningen hade vid årsskiftet 21 hyresgäster.
- Styrelsen har upptäckt ett par olovliga andrahandsuthyrningar.

Fastigheterna

Underhållsplan kommer att tas fram under våren. Denna kommer att stå som grund för hur de pengar föreningen har kommer att användas.

Uthyrning

- Under året har två ombyggda lägenheter fortsatt uthyras till dagis (avtal gäller till 2011).
- En lokal har fortsatt uthyras till värmegruppen (avtal gäller till 2009).
- Dessutom var Tuna uthyrd till hyresgästföreningen (disponerades av Hgf till 1/3 2008) som hade 3 månaders uppsägning.
- Styrelsen har inte fått in några förfrågningar om andrahandsuthyrningar.

Avtal och försäkringar

Sollentunahems olika avtal gällande fastigheten sas upp under oktober 2007 för att istället handhas av Gillesvik.

Via Gillesvik har vi fastighetsförsäkring där ansvarsförsäkring ingår och vi har även en brandförsäkring.

Avtalet med ComHem förlängdes 1 år att gälla hela 2008.

Presentation av styrelsens förslag till planerad fortsatt verksamhet.

- Uteplatser
- Tidigare ombyggnationer/utbyggnader
- Grovsoprum
- Saneringarna
- Underhåll utvändiga trapphus
- Generellt underhåll fasader
- Utemiljön
- Underhållsplan
- Eldeklaration 2008
- Byte av elcentralen
- Byte av huvudavstängningskranar för vatten för respektive huskropp
- Eventuellt bygga tak på garaget
- Boendepärm eller bara Internet
- Städ dagar – hur premiera de som deltar

Övrigt

- Styrelsen har tagit fram informationsmaterial om Nattvakten och vad det innebär att bo i vår bostadsrättsförening.
- Materialet har inte delats ut till medlemmarna ännu utan finns enbart på hemsidan.
- Viktigare punkter är utdelade i brevlådor.
- Styrelsen har beslutat att hälsa nya medlemmar välkomna i samband med att de flyttar in i föreningen.
- Brevlåda finns uppsatt innanför dörren till tvättstugan för de som önskar lämna förslag, information, kritik, ros, hjälpa till eller vad som helst som gäller området och där styrelsen behöver informeras.

Tack

Avslutningsvis vill vi i styrelsen framföra vårt varma tack till de medlemmar som ideellt har lagt, och kommer att lägga, ett stort och ovärderligt arbete för föreningen. Det gäller samtliga gruppansvariga men även de som kommit till möten och haft synpunkter.

Vi vill också tacka föreningens förvaltare, Gillesvik, och dess personal.

Vårt allra största tack går till vår mäklare Jan Bjurfors som tillsammans med bl a sina medarbetare Erik och Lotta så envist och kompetent hjälpt oss att nå hela vägen fram, och lite till.

Ekonomisk redovisning

Årets omsättning har uppgått till 415 tKr med redovisat överskott på 59 tKr. Styrelsen föreslår att avsättning till underhållsfonden sker med 59 tKr . Tillgångarna uppgick vid årets slut till 161 375 tKr. Under året har den totala kostnaden för fastighetsförvaltning uppgått till c:a 361 tKr kronor, varav kostnader för drift och underhåll utgjorde c:a 195 tKr . Föreningens intäkter och kostnader samt ekonomisk ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningen. Styrelsen föreslår att årets överskott balanseras i ny räkning.



Förslag till vinstdisposition i kronor

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	<u>59 438</u>
	<u>59 438</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Fond för yttre underhåll	-59 438
i ny räkning överförs	<u>59 438</u>
	<u>0</u>

Resultaträkning	Not	2007
Nettoomsättning	1	
Årsavgifter		<u>415</u>
Summa nettoomsättning		415
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Driftskostnader		-315
Administrationsomkostnader		<u>-46</u>
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-361
Resultat före finansiella poster		54
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter		<u>5</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		5
Resultat efter finansiella poster		59
Årets vinst		<u>59</u>

Balansräkning	Not	2007-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark	2	153 126
Summa anläggningstillgångar		<u>153 126</u>
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar		5
<u>Kassa och bank</u>		8 244
Summa omsättningstillgångar		<u>8 249</u>
Summa tillgångar		<u>161 375</u>
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatskapital		111 274
<u>Fritt eget kapital</u>		
Årets vinst		59
Summa eget kapital		<u>111 333</u>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		49 500
Summa långfristiga skulder		<u>49 500</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		70
Skatteskulder		37
Övriga kortfristiga skulder		230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205
Summa kortfristiga skulder		<u>542</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>161 375</u>

Balansräkning	Not	2007-12-31
Ställda säkerheter (pantbrev i fastighet)		49 500
Ansvarsförbindelser		Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagens bestämmelser och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2007-12-31</u>
-Inköp	118 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 413
-Avskrivningar	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0
Bokfört värde mark	<u>34 713</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>153 126</u>
Taxeringsvärde byggnad	67 738
Taxeringsvärde mark	20 000

Not 3 Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Upp- skrivn.- fond	Reserv- fond	Över- kurs- fond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2006-12-31	0	0	0	0	0	0
Insatskapital	-	-	-	-	111 274	111 274
Årets resultat	=	=	=	=	<u>59</u>	<u>59</u>
Eget kapital 2007-12-31	0	0	0	0	111 333	111 333

Sollentuna 2008-05-19



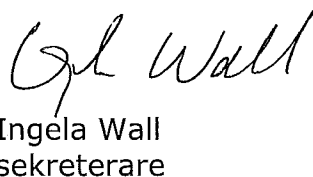
Susanne Ring,
ordförande



Pär Liljehammar,
vicevärd o vice ordförande



Johanna Palmqvist
kassör



Ingela Wall
sekreterare



Britt-Marie Häggström
ledamot.

Min revisionsberättelse har lämnats 2008-05-30.



Eva Bjurfors

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nattvakten

Org nr 769612-6635

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nattvakten för räkenskapsår 2007-01-01 – 2007-12-31. Noteras bör att fastigheterna förvärvades 3 december 2007.

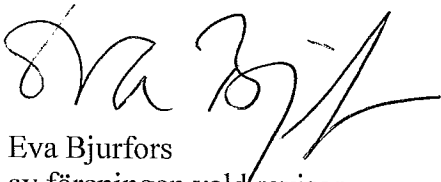
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 maj 2008



Eva Bjurfors
av föreningen vald revisor