# Årsredovisning

# för

# Bostadsrättsföreningen Väktaren

# 714400-1950

## Räkenskapsåret

## 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt 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, Norrtälje Kommun äger idag 5 lägenheter av dessa och förvaltning av Norrtälje kommuns lägenheter sköts av Roslagsbostäder AB. Totalt omfattar föreningen bostadsyta om 7 287,5 och 680 kvm lokaler. Totalt har föreningen 7 967,5 kvm att förvalta.

Mer finns att läsa på vår hemsida www.brf-vaktaren.se

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman tisdagen den 18 mars 2014 kl. 19.00 haft följande sammansättning:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ord. ledamöter: | | | |
| Hans Gustafsson | (ordförande) | | |
| Lars Niklasson | (kassör) | | |
| Leif Wikström | (sekreterare) | | |
| Roger Eriksson | (ledamot) | | |
| Majbritt Imhagen | (ledamot) | | |
| Suppleanter: | Thomas Oscarsson | | |
| Valberedning: | Årsmötet utsåg nya styrelsen att tillsätta funktionen | | |
| | Jan Sahlström | | |
| Revisorer: | Karin Hammarberg | Extern | (auktoriserad revisor) |
| | Alexandra Lindquist | Extern | (auktoriserad revisor) |

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden under kalenderåret.

### Lägenhetsöverlåtelser

Antal Lägenhetsöverlåtelser uppgår till 19 stycken vilket är 4 mer än förra året.

### Lokaluthyrning

Två mindre lokaler har under året färdigställts efter vattenskada och är nu uthyrda som en integrerad del till Montessoris dagisverksamhet Fröet. Inga lokaler finns ytterligare lediga för uthyrning idag.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam fastighetsförsäkring nr 230902. Vi har också en kollektivt tecknat Bostadsrättsförsäkring för samtliga 117 medlemmar. Betyder att enbart hemförsäkring behöver tecknas (lösöret) separat av medlem.

**Verksamhet**

Vi har under det gångna året utfört en del löpande underhåll som vanligt med gubbligan. Kärntruppen idag är liten dock, den består av 5 medlemmar totalt.

- Eriksson Clas-Göran
- Mattsson Lars-Erik
- Sahlström Jan
- Wikström Leif
- Gustavsson Hans

Under början på året kunde konstateras att "Undercentralen för värmereglering" i lägenheterna fungerade bristfälligt. Dels fanns det klagomål på kalla lägenheter vid vissa väderlekstyper. Av det skälet beslutades att byta undercentralen till en modernare typ som också kunde erbjuda kommunikationsmöjligheter. Som ett första steg har ett mindre antal rumsgivare placerats ut i lägenheter spritt över området för att samla in data, meningen nu är att utöka antal givare för att ta nästa steg vilket är att koppla på prognosstyrning via SMHI. Då gamla undercentralen redan fungerade dåligt har vi haft vissa problem att kalibrera systemet för en jämn temperaturnivå.

Föreningen har under året uppmärksammat mindre vattenskador, Ocab har gjort tre fuktkontroller:

- Lundmansgatan 13B – inget hittas, ingen åtgärd.
- Lundmansgatan 13A
- Stegelbäcksgatan 12B – inget hittas, vi avvaktar.
- Lundmansgatan 11(källaren) – höga mätvärden.
- I detta fall var det en kanalisation (rör) som låg i marken utanför fastigheten som tillförde vatten mot och in i källaren, detta är åtgärdat och till våren skall asfalt och återställning genomföras. Rummen i källaren är klara och Montessori kommer att hyra dessa utrymmen som en del till "Fröet – Lilla dagis"

Ett arbete skall starta upp för att genomföra takkontroller för att verifiera yttertakens kondition.

Frötunagatan 16 – Stopp i avloppsstammen i källare är kopplat till det rensningsarbete som utförts och kopplas till reklamationsärende

<u>Mindre åtgärder men ändå nödvändiga, här ett axplock;</u>

- Byte till starkare lampor i utebelysningen har gjorts.
- Tidsreläer i portar och till tvättmaskinerna har åtgärdas.
- 3 defekta elmätare vid P-platser har bytts ut, detta görs löpande
- Sju nya säkerhetsdörrar vart resultatet efter en motion vid förra årsmötet
- Gunnebostängslet vid Montessoris lekplats åtgärdat.

En del arbete är nedlagt i samråd med sotaren och handlar om upplevda ventilations problem där oönskade lukter tar sig in i lägenheter. Något samlat grepp att ta till finns inte och varje enskilt fall får analyseras och åtgärdas unikt om det är möjligt.

Styrelsen har beställt och genomfört en Trädgårdsplanering tillsammans med Kröns trädgård gällande grönytor och annan mark. Utöver grönområdet med träd och buskar kommer också behoven av framtida ytor för parkering, brevlådor, grillplats och miljöstationer.

Ett arbete har startats upp där vi avropat tvättning av fasader, det är kostsamt och behovet kommer att läggas in i driftsplanen och fördelas ut över åren. Ekofasad som genomförde tvätt i år på Lundmansgatan gav ett mycket bra resultat som är värt att gå vidare med.

Årets julgranar som levererades har ju alla betraktat under en tid, detta år får de inget skönhetspris, men de lyste upp tillvaron. Till nästa år kommer vi att undersöka möjligheterna att "klä flaggstängerna" som ett alternativ i stället.

Efter genomförda sprängningar har sprickkontroller utförts av företaget Bergsäker. Jämförelse görs med besiktningslistor från byggets start. Någon samlad rapport har inte föreningen fått in, varje medlem har blivit uppmanad att anmäla förändringar efter byggtiden, föreningen kan bistå med kontakter om det inte fungerar.

<u>Under året har också en del avtal skrivits som rör hela föreningen, främst vill vi lyfta;</u>

- Energibolaget i Sverige AB lämnade över sin verksamhet till Sveriges Energi som ny elleverantör fick vi besked om. Styrelsen beslutade då att omgående byta tillbaka till Norrtälje energi vilket är vår nuvarande elleverantör igen.

- Ny huvudman för Montessori har inneburit att vi tillsammans valt att skriva om våra avtal då förutsättningarna ser delvis annorlunda ut, vi har också utökat ytorna och korrigerat hyran för lokalerna de hyr. Även har vi i detta avtal ett 5 årigt avtal vilket ger föreningen en större trygghet då de står för en så stor andel av möjliga ytor att hyra.

- Elektro Relä (ERAB) är ett företag som sysslar med tillverkning och försäljning av egna elektroniska konstruktioner för styr och övervakning, i vårt fall rör det värmeutrustningen i pannrummet kopplat till fjärrvärme. För oss betyder det bland annat;
    - Prognosstyrd (SMHI) värmereglering för våra lägenheter genom ett samarbete
    - Det går att övervaka anläggningen utan att vara i undercentralen
    - Anläggningen regleras, övervakas och kan energi optimeras på distans
    - Den skickar automatiskt larm via e-post
    - Du kan ändra kurvinställningarna via internet
    - Felsökning kan ske på distans

ERAB i sin tur har ett samarbete också med Roslagens Styr och regler som är vår lokale leverantör och kommer på plats först om det är nödvändigt för att åtgärda fel i fjärrvärmeutrustningen.

**Framtida planer**

Styrelsen har en planeringshorisont om 3 år som uppdateras löpande gällande investering och driftkostnader. För 2015b finns följande aktiviteter med;

- Prognosstyrd värme installeras under året
- Översyn handikappad nergång till Fröet Lundmansgatan
- Målning av skyddsrum
- Fasadtvättning
- Fastställande av plan för yttre miljö, start upprustning börjar
- Asfalteringsarbete efter vattenskada Lundmansgatan, samt återlagning skador på P yta
- Upphandling och Uppsättning nya armaturer i trapphus
- Renovering av el utrymmen källare

**Föreningens ekonomi**

Kalenderåret 2014 har handlat mycket om klimat och värmereglering, samt en del mindre vattenskador på dagvatten och avloppssystemet. I samband med denna typ av områden är det vanligt och mera ekonomiskt att utföra andra reparationer i samband. Årets budget och utfall skiljer sig till vissa delar på en del verksamhetsområden. Styrelsen har under året gjort avstämningar och fokus har varit att balanseringar mellan budget och utfall harmoniserar med varandra på topp (Årets resultat) vilket det också har gjort.

**Intäkterna för året ligger i nivå med budget.**

Direkta driftkostnader som vatten ser vi öka de närmaste åren, medan elkostnadernas utveckling mera är kopplade till väder och vind. Även renhållning och då främst avfallshantering tror vi kommer kräva insatser för att parera avgifter som troligt kommer att höjas om det hanteras som idag.

Kostnaderna för parkering och garageplatser måste "stå på egna ben" har vi tidigare skrivit, vi gör en mindre justering inför 2015, men frågan kvarstår till nya styrelsen att ta tag i frågan och presentera ett underlag för balansering av intäkter och kostnader.

Kostnader för avskrivningar ökar i takt med investeringar vilket är en naturlig följd och som påverkar hyresnivån direkt. Nu ser vi inte några behov av att göra större investeringar de närmaste åren efter att vi inköpte en ny traktor under 2014.

Vi har också valt att flytta avsättningar som "balanserad vinst/förlust" till Yttre fond (ca 4 miljoner), vi behöver helt enkelt öka på fonden för att ta till den ibland i stället för att lägga upp investeringar varje gång med långa avskrivningsperioder..

Avslutningsvis föreslår den gamla styrelsen att medlemsavgiften efter justeringar 2015 är tillräckligt och inga ytterligare behov av avgiftshöjningar är nödvändiga.

**Medlemsinformation**

| Flerårsöversikt (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 395 | 4 314 | 4 332 | 4 346 |
| Resultat efter finansiella poster | 352 | 424 | 592 | 653 |
| Soliditet (%) | 31 | 31 | 31 | 29 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 422 524 |
| årets vinst | 189 331 |
| | **611 855** |
| disponeras så att | |
| Avsättning till yttre reparationsfond | |
| 15 000 | |
| i ny räkning överföres | 596 855 |
| | **611 855** |

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

# Resultaträkning

| | Not 1 | 2014-01-01 -2014-12-31 | 2013-01-01 -2013-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 395 371 | 4 314 362 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 60 300 | 13 510 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **4 455 671** | **4 327 872** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Råvaror och förnödenheter | 3 | -1 955 454 | -2 028 408 |
| Handelsvaror | 4 | -446 375 | -211 641 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -83 468 | -73 286 |
| Personalkostnader | 6 | -350 594 | -366 821 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 7 | -881 598 | -794 762 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-3 717 489** | **-3 474 918** |
| **Rörelseresultat** | | **738 182** | **852 954** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 1 603 | 3 969 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -387 425 | -432 983 |
| **Summa finansiella poster** | | **-385 822** | **-429 014** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **352 360** | **423 940** |
| **Resultat före skatt** | | **352 360** | **423 940** |
| **Skatter** | | | |
| Skatt på årets resultat | 10 | -163 029 | -162 210 |
| **Årets resultat** | | **189 331** | **261 730** |

## Balansräkning

| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläaaninastillaånaar*** | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 15 517 162 | 16 251 654 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 12 | 378 410 | 44 250 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **15 895 572** | **16 295 904** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **15 895 572** | **16 295 904** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 269 205 | 207 327 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 59 874 | 51 073 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **329 079** | **258 400** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 1 498 908 | 731 331 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 827 987** | **989 731** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **17 723 559** | **17 285 635** |

## Balansräkning

| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 14 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 450 155 | 450 155 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 406 537 | 391 537 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **4 856 692** | **841 692** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 522 779 | 4 276 887 |
| Årets resultat | | 189 331 | 261 730 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **712 110** | **4 538 617** |
| **Summa eget kapital** | | **5 568 802** | **5 380 309** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 10 971 359 | 11 084 942 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 114 296 | 117 148 |
| Leverantörsskulder | | 484 650 | 142 832 |
| Skatteskulder | | 16 477 | 0 |
| Övriga skulder | | 72 155 | 69 475 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 495 820 | 490 929 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 183 398** | **820 384** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **17 723 559** | **17 285 635** |

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

| | | |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| ***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*** | | |
| Fastighetsinteckningar | 18 107 000 | 18 107 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | **18 107 000** | **18 107 000** |
| **Ansvarsförbindelser** | Inga | Inga |

# Tilläggsupplysningar

## Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 1-30 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år |

### 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.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

| **Not 2** | | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | | |
| Hyresintäkter | 1) | 311 682 | 374 612 |
| Månadsavgifter | 2) | 4 083 705 | 3 939 750 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 3) | 60 284 | 13 510 |
| | | **4 455 671** | **4 327 872** |

1) Minskade intäkter då lokaler pga. fukt ej kunnat hyras ut
2) Höjning av årsavgift 3 %
3) Försålda lägenheter och pantbrev registrerade, inbyte begagnad Belos

## Not 3 Fastighetskostnader

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Fjärrvärme | 910 967 | 935 733 |
| Vatten och avlopp | 416 259 | 416 847 |
| Fastighetsel | 135 222 | 144 222 |
| Renhållning | 112 795 | 125 311 |
| Trappstädning | 140 190 | 139 301 |
| Fastighetsförsäkring | 85 102 | 81 001 |
| Kabel-TV | 122 700 | 122 670 |
| Drift och underhåll maskiner 2) | 27 225 | 62 035 |
| Sotning | 4 994 | 1 288 |
| | **1 955 454** | **2 028 408** |

## Not 4 Reparationer och underhåll

| | | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| Inre fastighetsunderhåll | 1) | 174 272 | 108 722 |
| Yttre fastighetsunderhåll | 2) | 96 946 | 34 526 |
| Underhåll markområden | | 78 486 | 31 837 |
| Underhåll VVS | | 82 231 | 34 497 |
| Underhåll tvättstugor | | 0 | 2 059 |
| Fuktskador fastighet | 3) | 14 440 | 0 |
| | | **446 375** | **211 641** |

1) Målning källargolv efter stambyte, byte styrsystem för fjärrvärme i samband med utveckling av ett progonssystem, arbetet fortgår en bit in under 2015
2) Tvätt av kortsida fasad, byte 3 motorvärmare
3) Byte stolpar till inhägnat Montessori

## Not 5 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 övrigaarbetsuppgifter.

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 14 975 | 14 420 |
| | **14 975** | **14 420** |

## Not 6 Personal och administrativa kostnader

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse arvoden | 120 000 | 120 000 |
| Övriga anställda och löpande arvoden | 163 575 | 185 825 |
| | **283 575** | **305 825** |
| **Sociala kostnader** | | |
| Övriga sociala avgifter | 53 822 | 34 228 |
| Övriga personal och administrativa kostnader | 13 197 | 26 768 |
| | **67 019** | **60 996** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **350 594** | **366 821** |
| **Pensionskostnad** | | |
| Pensionskostnad | 13 100 | |
| | **13 100** | |

## Not 7 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 % |
| Relining källarledningar, köksstammar | 3 % |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 1 603 | 3 969 |
| | **1 603** | **3 969** |

## Not 9 Räntekostnader

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Räntekostnader lån | 385 050 | 429 605 |
| Övriga finansiella kostnader | 2 375 | 3 378 |
| | **387 425** | **432 983** |

## Not 10 Skatt

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Fastighetsskatt | 163 029 | 162 210 |
| | **163 029** | **162 210** |

## Not 11 Byggnader och mark

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 30 971 988 | 29 011 204 |
| Inköp | 51 566 | 1 960 784 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **31 023 554** | **30 971 988** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -14 720 334 | -13 935 172 |
| Årets avskrivningar | -786 058 | -785 162 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-15 506 392** | **-14 720 334** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **15 517 162** | **16 251 654** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 52 656 000 | 52 656 000 |
| Taxeringsvärden mark | 28 408 000 | 28 408 000 |
| | **81 064 000** | **81 064 000** |

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 415 244 | 415 244 |
| Inköp | 429 700 | |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **844 944** | **415 244** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -370 994 | -361 394 |
| Årets avskrivningar | -95 540 | -9 600 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-466 534** | **-370 994** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **378 410** | **44 250** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 21 560 | 20 421 |
| Kabel-TV | 30 684 | 30 652 |
| Bostadsrätterna | 7 630 | 0 |
| | **59 874** | **51 073** |

## Not 14 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre rep fond | Inre rep fonder | Balansera resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 450 155 | 391 537 | 101 093 | 175 794 | 261 730 |
| ianspråktagande av inre | | | -838 | | |
| Extra avsättning till yttre fond | | 4 000 000 | | -4 000 000 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | 15 000 | | 246 730 | -261 730 |
| Årets resultat | | | | | 189 331 |
| **Belopp vid årets utgång** | **450 155** | **4 406 537** | **100 255** | **422 524** | **189 331** |

## Not 15 Fastighetslån

| 2013 | | Ränta | Bundet till | Lånebelopp 2014 | Lånebelopp |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek 218616 | 8år | 4,57 % | 2014-06-30 | 0 kr | 3 422 400 kr |
| Stadshypotek 273154 | 5år | 4,02 % | 2016-09-30 | 2 038 212 kr | 2 059 224 kr |
| Stadshypotek 280117 | 8 år | 4,01 % | 2017-06-30 | 2 704 800 kr | 2 734 200 kr |
| Stadshypotek 289920 | | 2,33 % | 2015-01-02 | 2 956 330 kr | 2 993 750 kr |
| Stadshypotek 294919 | 5 år | 2,71 % | 2019-06-30 | 3 386 313 kr | |
| Summa | | | | 11 085 655 kr | 11 209 574 kr |

Årets amortering: 123,919 kr

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyres- & månads intäkter | 339 350 | 286 443 |
| Övriga upplupna kostnader | 10 001 | 27 400 |
| Upplupen räntekostnad | 28 951 | 39 864 |
| Upplupen elkostnad | 16 010 | 13 980 |
| Upplupen kostnad för fjärrvärme | 101 509 | 103 530 |
| Upplupen lönekostnad och sociala avgifter | 0 | 19 712 |
| | **495 821** | **490 929** |

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

**Norrtälje den 10 februari 2015**

Hans Gustavsson

Lars Niklasson

Leif Wikström

May-Britt Imhagen

Roger Eriksson

Thomas Oscarsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 februari 2015

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 2014.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 2014.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje 2015- 02- 11

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor