

Årsredovisning

för

Brf Banvakten

702000-1173

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Banvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt-Åke Pettersson	Ordförande
Ann-Christin Tibblingledam	ot
Tomas Nilsson	ledamot, kassör
Helene Bognar	ledamot, sekreterare
Lennart Bäckström	ledamot
Krister Lund	suppleant
Margareta Eriksson	suppleant
Elisabeth Johannesen	suppleant

Revisorer

Peter Olofsson	Extern revisor	Dahlström & Partners Revisionsbyrå AB
----------------	----------------	---------------------------------------

Valberedning

Björn Sylvén	Sammanställande
Ulf Sahlin	
Olof Allergård	

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lolaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter med beteckningen London 10 och London 11 och byggår 1964, förvärvades 1964-12-10.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Fastighetens totala yta uppgår till 6 673 kvm, vilka fördelar sig på 6 512,2 kvm bostäder och 160,8 kvm för 2 st lokaler. Under året har lokalen 1002 på Öregrundsgatan 14 byggts om från lokal till bostadslägenhet. Fastigheterna är byggda på egen mark om 4 180 kvm.

Lägenhetsfördelning av totalt 90 lägenheter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0 st	47 st	18 st	25 st	0 st	0 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB (ingen förändring jämfört med tidigare). Den tekniska förvaltningen har skötts av Bromma fastighetsförvaltning (ingen förändring jämfört med tidigare).

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 123 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 st överlåtits under året.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden och årsstämman hölls 2009-05-06.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Gemensam städdag har anordnats.

Den planerade cykelrensningen har inte genomförts under året dock har samtliga förberedelser för detta utförts medan själva bortforslingen av omärkta cyklar kommer att ske under januari -10

En ny markentreprenör efter Plectra Mark har upphandlats. Plectra Mark avslutade sitt arbete den 30 juni och därefter så började Växthuset AB sitt arbete. Växthuset skall sköta vår mark under tiden 15 april- 15 okt. Avtalet sträcker sig fram till 2011 varefter avtalet kan sägas upp av vardera part.

En ny städentreprenör har också upphandlats. Det är StädRenen AB som nu tagit över vår städning i trappor, hissar, entreèr samt tvättstugor.

Föreningen har också besiktat fastigheternas fasader, fönster samt balkonger. Detta har gjorts då vi även under 2009 har drabbats av ett stort putsras på fastigheten London 10. Det företag som utfört besiktningen har varit SWECO Projektledning AB. Besiktningen visade på att fasaden har sprickbildningar och att putsen måste åtgärdas inom en snar framtid. Även våra fönster har visat sig vara i dålig kondition. Vissa fönster uppvisar rötskador medan andra har andra problem, mer funktionella sådana samt att samtliga måste genomgå en större justering och renovering. Balkongdörrarna är undermåliga ur energisynpunkt och borde bytas ut enbart av den orsaken, men även dom visar upp liknande brister som fönstren.

Vad gäller balkongerna så visar balkongplattan inte på någon större skada medan däremot balkongfrankanerna mot "droppnasan" uppvisar skador där även armeringsjärnen har blottlagts och är rostangripna.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång

Cykelrensningen kommer att utföras.

Anordnande av gemensam städdag kommer att ske. Då kommer även en container att uppställas så det är möjligt att där slänga sina grovsopor.

Styrelsen kommer med anledning av besiktningens utlåtandet gå vidare med åtgärdsförslag för fastigheterna. En kalkyl kommer att tas fram för olika åtgärder där utbyte alternativt renovering kommer att prövas.

Undercentralen kommer att besiktas för ett utlåtande för att se om en ev. driftoptimering skall/bör utföras. Vi tittar också på möjligheten att återvinna den varma frånluft som vi idag bara skickar iväg med frånluftsfläkten. Möjligheten att med värmeväxlare återta värmen och tillföra den till uppvärmning av lägenheterna alternativt till uppvärmning av varmvattnet verkar intressant.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kommer att utföras i fastigheterna.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 066 638
årets vinst	883 858
	1 950 496
disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	347 151
i ny räkning överföres	1 603 345
	1 950 496

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske med motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		3 307 431	3 358 401
Övriga intäkter		39 375	113 879
		3 346 806	3 472 280
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-386 475	-348 709
Reparationer	3	-127 625	-243 277
Periodiskt underhåll	4	-30 000	-6 000
Taxebundna kostnader	5	-1 202 380	-1 054 453
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-202 806	-167 685
Personalkostnader	7	-105 136	-105 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-378 170	-378 170
		-2 432 592	-2 303 624
Rörelseresultat		914 214	1 168 656
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		437	17 038
Räntekostnader		-30 680	-138 388
		-30 243	-121 350
Resultat efter finansiella poster		883 971	1 047 306
Resultat före skatt		883 971	1 047 306
Statlig inkomstskatt		-113	-4 429
Årets resultat		883 858	1 042 877

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 658 000	2 748 000
Fastighetsförbättringar	10	1 642 983	1 882 353
Inventarier, verktyg och installationer	11	390 400	439 200
		4 691 383	5 069 553
Summa anläggningstillgångar		4 691 383	5 069 553
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran	12	597 234	594 530
Aktuella skattefordringar		190 254	0
Övriga fordringar	13	33 789	22 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 972	68 485
		905 249	685 976
<i>Likvida medel</i>			
Klientmedel		1 478 744	860 022
Kassa och bank		23 010	107 522
		1 501 754	967 544
Summa omsättningstillgångar		2 407 003	1 653 520
SUMMA TILLGÅNGAR		7 098 386	6 723 073

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		929 345	929 345
Fond för yttre underhåll		1 389 325	1 042 174
Reservfond/Värdesäkringsfond		197 670	197 670
		2 516 340	2 169 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 066 638	370 912
Årets resultat		883 858	1 042 877
		1 950 496	1 413 789
Summa eget kapital		4 466 836	3 582 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 332 400	1 865 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		274 072	191 584
Aktuella skatteskulder		0	14 669
Övriga skulder		35 170	42 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	989 908	1 026 082
Summa kortfristiga skulder		1 299 150	1 274 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 098 386	6 723 073
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 300 000	5 300 000
		5 300 000	5 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Periodisering av inkomster har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod med avdrag för väsentligt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2009	2008
Årsavgifter	3 141 711	3 229 214
Hyror p-plats/garage	138 420	129 580
Överlåtelse- /pantavgifter	27 302	-393
Försäkringsersättningar	0	113 879
Övriga ersättningar	39 374	0
	3 346 807	3 472 280

Intäkter från överlåtelse- /pantavgifter motsvaras av en administrativ kostnad med samma belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetssköts entreprenad	237 265	168 658
Städning entreprenad	68 330	78 174
Mattvätt	1 720	2 520
Gård	47 294	35 000
Hissbesiktning	8 894	0
Serviceavtal hiss	21 084	15 941
Parkeringsplatser	0	15 000
Klottersanering	0	8 313
Energi kontroll	0	16 238
Övriga tillsynsavgifter	0	8 865
Förbrukningsmaterial	1 888	0
	386 475	348 709

Not 3 Reparationer

	2009	2008
Reparation lägenheter	19 915	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	520
Reparation portar	0	3 147
Reparation lås	0	4 559
Reparation tvättstuga	11 454	0
Rep Soprum/Sopsystem	0	21 882
Reparation VVS	0	1 975
Rep Ventilation	0	6 380
Reparation hiss	5 275	19 386
Reparation fasad	77 856	67 370
Reparation utemiljö	13 125	0
Vattenskada	0	183 679
Skadegörelse	0	1 749
Utnyttjat medel från fond för yttre underhåll	0	-67 370
	127 625	243 277

Not 4 Periodiskt underhåll

	2009	2008
Projekt Badrum	30 000	6 000
Projekt Värmereglering	0	25 994
Utnyttjat medel från fond för yttre underhåll	0	-25 994
	30 000	6 000

Not 5 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Elkostnader	124 203	100 178
Fjärrvärme	584 845	554 346
Vattenkostnader	70 502	118 774
Sophämtning	116 358	100 265
Grovsopor	9 631	8 923
Snöröjning	8 750	0
Fastighetsförsäkring	41 530	39 092
Kabel/satellit TV	104 183	97 592
Fastighetsskatt	142 378	135 970
Förändring f-skatt tax 2008	0	-100 687
	1 202 380	1 054 453

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2009	2008
Förvaltningsarvode	93 376	89 724
Juridik	40 000	0
Revisionsarvoden	19 250	19 750
Kostnad för stämma	4 947	7 613
Trivselkostnader	0	2 592
Konsulttjänster	0	5 919
Bankkostnader	1 370	1 410
Föreningsavgifter	12 242	11 187
Förbrukningsmaterial /-inventarier	0	25 456
Övriga administrativa kostnader	4 319	4 036
Pant & överlåtelsekostnad	27 302	0
	202 806	167 687

Kostnaden för pant- och överlåtelseavgifter motsvaras av en intäkt med samma belopp

Not 7 Följande ersättningar har utgått

	2009	2008
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 136	25 330
	105 136	105 330

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,8 %
Tvättstuga	5 %
Övriga fastighetsförbättringar	5 %
Entré & våningsplan	10 %
Mattor	20 %
Fönstermålning	20 %
Hisslarm	20 %

Not 9 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 959 103	5 959 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 959 103	5 959 103
Ingående avskrivningar	-3 211 103	-3 121 103
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 301 103	-3 211 103
Utgående redovisat värde	2 658 000	2 748 000
Taxeringsvärden byggnader	49 847 000	49 847 000
Taxeringsvärden mark	65 870 000	65 870 000
	115 717 000	115 717 000
Bokfört värde byggnader	1 764 000	1 854 000
Bokfört värde mark	894 000	894 000
	2 658 000	2 748 000

Not 10 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 506 839	2 689 333
Inköp		817 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 506 839	3 506 839
Ingående avskrivningar	-1 624 486	-1 385 196
Årets avskrivningar	-239 370	-239 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 863 856	-1 624 486
Utgående redovisat värde	1 642 983	1 882 353

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 000	0
Inköp		488 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 000	488 000
Ingående avskrivningar	-48 800	
Årets avskrivningar	-48 800	-48 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 600	-48 800
Utgående redovisat värde	390 400	439 200

Avser aktiverade inköp maskiner tvättstuga

Not 12 Avgift och hyresfordran

	2009-12-31	2008-12-31
Aviserat avseende KV1 nästkommande år	857 395	920 460
Förskottsbetalningar avseende KV1 nästkommande år	-304 710	-337 750
Förfallna avgifter avseende innevarande år	44 549	11 820
	597 234	594 530

Samtliga av de förfallna avgifterna är betalda per 2010-02-28

Not 13 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Skattekonto	33 789	17 005
Övriga poster		5 956
	33 789	22 961

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Trygg Hansa	39 807	37 911
Elektro Relä AB	3 487	3 487
Comhem AB	25 837	25 837
Handelsbanken	1 250	1 250
Stockholm Vatten	11 498	
Handelsbanken	2 093	
	83 972	68 485

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Värde- säkringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	929 345	1 042 174	197 670	370 913	1 042 877
Disposition av föregåendeårs resultat:		347 151		695 726	-1 042 877
Årets resultat					883 858
Belopp vid årets utgång	929 345	1 389 325	197 670	1 066 639	883 858

Not 16 Skulder till kreditinstitut

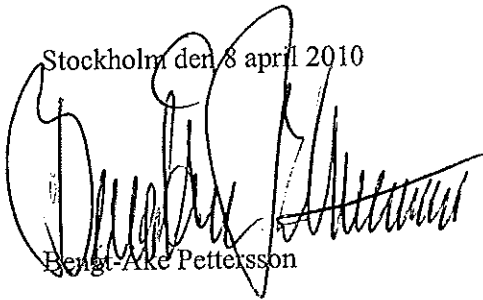
	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek 02-024838	1 332 400	1 332 400
Stadshypotek 02-024839	0	533 000
	1 332 400	1 865 400

Lånen är uppdelade på 3 resp 2 underlån. Dessa löper med rörlig ränta.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutaviserade avgifter avseende KV1 2010	857 395	920 460
Styrelsearvode	80 000	80 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 621	25 621
Bromma fastighetsförvaltning	6 975	0
ByggSnabben	19 915	0
	989 906	1 026 081

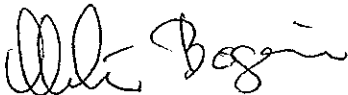
Stockholm den 8 april 2010



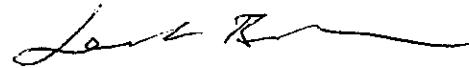
Bengt-Ake Pettersson



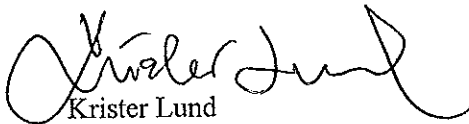
Thomas Nilsson



Helen Bognar



Lennart Bäckström



Krister Lund

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Olofsson
Auktoriserad revisor