

Årsredovisning 2018

BRF BANVAKTEN
702000-1173

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1960-10-29.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna London 10 och London 11 på adressen Öregrundsgatan 14 och 18 i Stockholm. Föreningen har 92 bostadsrätter inklusive 2 bostadsrättslokaler om totalt 6 868 kvm. Föreningen disponerar 20 parkeringsplatser på egen mark. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia Företagsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Helena Fredenberg	Ordförande
Louise Tornérhielm	Sekreterare
Mikael von Pfaler	Kassör
Robert Andersson	Ordinarie
Tommy Jensen	Ordinarie
Victor Jansson	Suppleant
Teija Bervokk	Suppleant

Teija Bervokk flyttade från föreningen i januari 2019 och platsen lämnades vakant fram till årsmötet 2019.

Valberedning

Daniel Johansson och Petra Lundström.

Firmateckning

Föreningen tecknas av en av Mikael von Pfaler eller Helena Fredenberg i förening med en av styrelsemedlemmarna.

Revisor

Peter Olofson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Extra stämmor hölls 2018-05-28 respektive 2018-11-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.



Avtal med leverantörer

Conzignus Hem och Fastighet AB	Ekonomisk förvaltning
Blue Harvest AB	Trädgårdsskötsel
Dce Fastighetsteknik	Teknisk Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och fortsätter att amortera ner sina lån. För tillfället är cirka 40% av lånen bundna.

En omfattande utvärdering gjordes under året om huruvida vi skulle flytta föreningens lån till en annan bank för att få bättre räntor nu när vi tar nya lån, men resultatet blev att vi stannar hos Handelsbanken. I samband med detta sänktes räntorna för befintliga obundna lån med 50 punkter.

Reviderade stadgar

Föreningens stadgar uppdaterades i enlighet med ny lagstiftning och godkändes på två stämmor under våren.

Inför stambytet

Hela årets styrelsearbete har dominerats av förberelserna för stambytet. Under våren tecknade styrelsen avtal med Projektledarhuset som föreningens representant i processen. Projektledarhuset har sammanställt förfrågningsunderlag som sen skickades ut till fem olika potentiella entreprenörer. Fyra av dem återkom med anbud och efter utvärdering av anbuden och företagen valde styrelsen att teckna avtal med Tepac. Beslutsstämman om stambytet genomförande hölls den 15 november och en överväldigande majoritet röstade för ett genomförande.

Radonmätning

I början av året genomfördes en radonmätning som visade på varierande halter radon i olika bostäder, varav flera låg över gränsvärdet. Därför gjordes en ny, och mer omfattande, mätning under hösten/vintern, vilken i skrivande stund fortfarande pågår.

Ombyggnad av lokal

En av de två återstående lokalerna har byggts om och fått nya, större fönster så att den kan ombildas till bostad. Ombildningen planeras till 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 549	3 547	3 532	3 454
Resultat efter fin. poster	69	271	370	194
Soliditet, %	33	33	31	28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital .

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	929	-	-	929
Fond, yttre underhåll	4 237	-	554	4 791
Reservfond	198	-	-	198
Balanserat resultat	1 260	271	-554	976
Årets resultat	271	-271	69	69
Eget kapital	6 895	0	69	6 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	976
Årets resultat	69
Totalt	1 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	554
Att från yttre fond i anspråk ta	-284
Balanseras i ny räkning	775
	1 045

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 549	3 547
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		3 549	3 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 447	-2 247
Övriga externa kostnader	8	-169	-144
Personalkostnader	9	-106	-110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-566	-566
Summa rörelsekostnader		-3 289	-3 067
Rörelseresultat		<u>261</u>	<u>480</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-192	-210
Summa finansiella poster		-192	-210
Resultat efter finansiella poster		<u>69</u>	<u>271</u>
Årets resultat		<u>69</u>	<u>271</u>

40.

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	17 942	18 430
Maskiner och inventarier	12	297	375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 239</i>	<i>18 805</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>18 239</i></u>	<u><i>18 805</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27	11
Övriga fordringar	13	2 478	1 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	207	167
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 712</i>	<i>2 114</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>2 712</i></u>	<u><i>2 114</i></u>
Summa tillgångar		<u>20 951</u>	<u>20 919</u>



Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		929	929
Uppskrivningsfond		198	198
Fond för yttre underhåll		4 791	4 237
Summa bundet eget kapital		5 918	5 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		976	1 260
Årets resultat		69	271
Summa fritt eget kapital		1 045	1 530
Summa eget kapital		6 963	6 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 174	12 779
Summa långfristiga skulder		13 174	12 779
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15	425
Leverantörsskulder		247	234
Skatteskulder		11	17
Övriga kortfristiga skulder		-2	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	543	570
Summa kortfristiga skulder		813	1 246
Summa eget kapital och skulder		20 951	20 919



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Banvakten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,78 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	7,29 %

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	170	164
Årsavgifter, bostäder	3 267	3 267
Övriga intäkter	112	115
Summa	3 549	3 547

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	69	91
Fastighetsskötsel	135	197
Snöskottning	0	60
Städning	78	73
Trädgårdsarbete	238	233
Övrigt	3	0
Summa	524	655

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	284	136
Summa	284	136

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Stambyte	246	14
Ombyggnad lokal 1013 2018	17	0
Radonmätning	38	0
Summa	301	14

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	118	106
Sophämtning	100	184
Uppvärmning	625	621
Vatten	71	135
Summa	914	1 045

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	105	105
Fastighetsförsäkringar	67	47
Fastighetsskatt	150	146
Kabel-TV	71	70
Övrigt	31	30
Summa	424	398

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	81	80
Revisionsarvoden	30	29
Övriga förvaltningskostnader	56	35
Summa	169	144

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	6	0
Sociala avgifter	22	23
Styrelsearvoden	78	87
Summa	106	110

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader	6	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	186	210
Summa	192	210

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 354	27 354
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 354	27 354
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 923	-8 435
Årets avskrivning	-489	-489
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 412	-8 923
Utgående restvärde enligt plan	17 942	18 430
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>894</i>	<i>894</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 929	64 929
Taxeringsvärde mark	119 798	119 798
Summa	184 727	184 727

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 065	1 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 065	1 065
Ingående ackumulerad avskrivning	-690	-612
Avskrivningar	-78	-78
Utgående ackumulerad avskrivning	-767	-690
Utgående restvärde enligt plan	297	375

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedelskonto	2 473	1 933
Skattekonto	4	3
Summa	2 478	1 936

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	33	0
Fastighetsskötsel	0	5
Försäkringspremier	95	58
Förvaltning	21	20
Kabel-TV	18	43
Räntor	5	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	34
Summa	207	167

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-13	1,05 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2019-03-27	1,05 %	1 200	1 200
Stadshypotek	2019-03-27	1,05 %	2 914	2 929
Stadshypotek	2020-09-30	1,45 %	1 100	1 100
Stadshypotek	2020-09-30	1,45 %	575	575
Stadshypotek	2019-01-18	1,05 %	800	800
Stadshypotek	2020-01-30	1,55 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2020-01-30	1,55 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2020-01-30	1,55 %	600	600
Stadshypotek	2019-03-04	1,30 %	1 500	1 500
Summa			13 189	13 204

Varav amorteras inom 12 månader 15

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	13	10
Förutbetalda avgifter/hyror	354	353
Sociala avgifter	19	24
Styrelsearvode	67	87
Uppvärmning	87	93
Utgiftsräntor	3	2
Summa	543	570

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 100	15 100
Summa	15 100	15 100

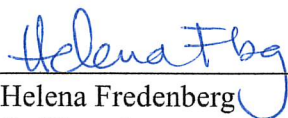
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Stambytet påbörjades i januari 2019 och månadsavgifterna höjdes med 20% den 1 mars.

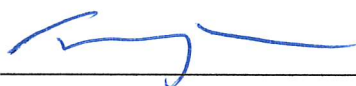
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 04

Ort och datum



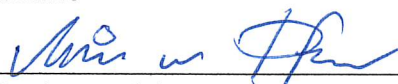
Helena Fredenberg
Ordförande



Tommy Jensen
Ordinarie



Robert Andersson
Ordinarie



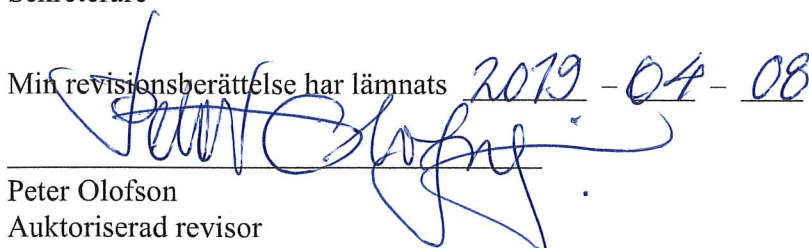
Mikael von Pfaler
Kassör



Louise Tornérhielm
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats

2019 - 04 - 08


Peter Olofson
Auktoriserad revisor