

Årsredovisning

för

Brf Banvakten

702000-1173

Räkenskapsåret

2008

Brf Banvakten
702000-1173

Styrelsen för Brf Banvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

) Bengt-Åke Pettersson	Ordförande
Anki Tibbling	Sekreterare
Thomas Nilsson	Kassör
Ulf Sahlén	Ledamot

) Suppleanter har varit Krister Lund, Margareta Eriksson och Elisabeth Johannesen

Revisorer

Revisorer har varit Peter Olofson

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Sylvén (sammankallande) samt Helen Bogner och Sofia Flores Englert.

)

)

Föreningens ändamål

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

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter är London 10 och London 11 i Stockholms stad Fastigheterna består av 89 Lägenheter om 6435,8 kvm och tre lokaler om 237,2 kvm. Fastigheterna är byggda på egen mark 4180 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde var vid årets utgång 115 717 000 kr (byggnadsvärde 47 800 000 kr och markvärde 65 000 000 kr).

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)

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 12 bokförda sammanträden.

Ägarförändringar har skett vid 6 tillfällen. Följande lägenheter har fått nya ägare: 1012, 1092, 1012, 1172, 1172, samt 1075.

Genomförda åtgärder under 2008

Gemensam städdag har anordnats.

De två tvättstugorna har byggts om. Väggarna har fått nya ytskikt av kakel och golven har försetts med klinker. Helt nya maskiner av märket Wascator har installerats. Tvättstugorna har även försetts med nya torkskåp. Belysningen har försetts med närvarostyrning för att spara energi. De gamla torkrummen har också renoverats. Golven har även där försetts med ny beläggning av klinker .

Förslagsritningar på förändringar av gårdarna har tagits fram för en senare presentation och utförande.

Nytt kassaskåp har inköpts för att förvara de kontraktshandlingar samt originalhandlingar som krävs.

Fastigheterna har under verksamhetsåret energideklarerats. Resultatet av denna energideklaration kan ses på aktuell anslagstavla i respektive port.

Den markentreprenör som vi tidigare haft, gick under året i konkurs. En ny entreprenör, Plectra mark, upphandlades för att sköta underhållet på marksidan.

Föreningens "policy" har reviderats och distribuerats till samtliga.

Planer för 2009. Följande åtgärder övervägs:

En cykelrensning kommer att ske under 2009. Behovet av detta är stort då det troligen finns en hel del cyklar som idag saknar ägare men fortfarande står i cykelrummen och tar plats.

Anordnande av gemensam städdag kommer att ske.

En kontroll av yttertakens ytskikt kommer att genomföras under sommaren för ev. åtgärd.

Fastigheternas fasader kommer att besiktigas då det under året har förekommit putsläpp på ett par ställen.

Efter beslut om hur gårdarna skall upprustas så kommer detta att utföras.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	370 912
årets vinst	1 042 877
	1 413 789

disponeras så att

Avsättes till yttre fond	347 151
i ny räkning överföres	1 066 638
	1 413 789

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

Brf Banvakten
702000-1173

		2008-01-01	2007-01-01
Resultaträkning	Not	-2008-12-31	-2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 358 401	3 509 865
Övriga rörelseintäkter	1	113 879	0
Totala intäkter		3 472 280	3 509 865
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-348 709	-301 999
Reparationer	3	-243 277	-225 240
Periodiskt Underhåll	4	-6 000	-20 676
Taxebundna kostnader	5	-1 054 453	-1 482 434
Adm förvaltnings och rörelsekostnader	6	-167 685	-145 885
Personalkostnader	7	-105 330	-104 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-378 170	-288 205
Totala kostnader		-2 303 624	-2 568 830
Rörelseresultat		1 168 656	941 035
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		17 038	12 497
Räntekostnader		-138 388	-101 402
Resultat efter finansiella poster		1 047 306	852 130
Skatt på årets resultat		-4 429	0
Årets resultat		1 042 877	852 130

Brf Banvakten
702000-1173

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9,10	4 630 353	4 142 137
Inventarier och maskiner	11	439 200	0
		5 069 553	4 142 137
Summa anläggningstillgångar		5 069 553	4 142 137
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgift och hyresfordran	12	594 530	655 091
Övriga fordringar	13	22 961	252 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 485	63 530
		685 976	971 090
Kassa och bank		107 522	28 806
Klientmedel		860 022	959 007
		967 544	987 813
Summa omsättningstillgångar		1 653 520	1 958 903
Summa tillgångar		6 723 073	6 101 040

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

15

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och emissionsinsatser		929 345	929 345
Yttre fond		1 042 174	788 387
Reservfond/värdesäkringsfond		197 670	197 670
		2 169 189	1 915 402

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		370 912	-134 066
Årets resultat		1 042 877	852 130
		1 413 789	718 064

Summa eget kapital**3 582 978** **2 633 466****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	16	1 865 400	1 865 400
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		191 584	162 337
Skatteskulder	17	14 669	274 214
Övriga skulder	18	42 360	42 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 026 082	1 123 474
		1 274 695	1 602 174

Summa eget kapital och skulder**6 723 073** **6 101 040****Ställda säkerheter**För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		5 300 000	5 300 000
------------------------	--	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Banvakten
702000-1173

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	3 229 214	3 360 440
Hyror p-plats/garage	129 580	134 640
Intäkt.överlåtelse/pant	-393	14 784
Öresutjämning	0	1
Försäkringsersättningar vattenskada	113 879	0
	3 472 280	3 509 865

2 Fastighetsskötsel och städning

	2008	2007
Fastighetssköts.entrp	168 658	144 458
Städning entreprenad	78 174	79 167
Mattvätt	2 520	808
Gård	35 000	70 814
Serviceavtal Hissar	15 941	6 752
Parkeringsplatser	15 000	0
Klottersanering	8 313	0
Energi kontroll	16 238	0
Övr tillsynsavgift	8 865	0
	348 709	301 999

3 Reparationer

	2008	2007
Reparation gemens.utrym.	520	11 379
Reparation portar	3 147	1 972
Reparation lås	4 559	0
Reparation tvättstuga	0	25 094
Reparation soprum/ sopsystem	21 882	4 491
Reparation trapphus	0	68
Reparation VVS	1 975	61 233
Reparation ventilation	6 380	27 082
Reparation Elinstall.	0	6 172
Reparation hiss	19 386	31 310
Vattenskada	183 679	56 440
Reparation fasad	67 370	0
Skadegörelse	1 749	0
Aktivering yttre fond	-67 370	0
	243 277	225 241

4 Periodiskt Underhåll

	2008	2007
Projekt Badrum	6 000	20 244
Projekt Entré & våningsplan	0	-35 410
Projekt Fönstermålning	0	4 453
Projekt Värmereglering	25 994	20 924
Underhåll hiss	0	5 555
Projekt skadegörelse	0	4 910
Aktivering mot yttre fond	-25 994	0
	6 000	20 676

5 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El och gaskostnader	100 178	122 802
Värmekostnader	554 346	568 308
Vattenkostnader	118 774	111 725
Sophämtning	100 265	81 178
Grovsopor	8 923	2 875
Snöröjning	0	9 848
Fastighetsförsäkring	39 092	37 700
Kabel/satellit TV	97 592	92 964
Fastighetsskatt	135 970	449 770
Förändring f-skatt tax 2008	-100 687	0
Grovsopor tidningar	0	5 264
	1 054 453	1 482 434

6 Adm förvaltningskostnader

	2008	2007
--	-------------	-------------

		10 (14)
Telefonkostnader	662	1 200
Domänkostnad	744	750
Revisionsarvoden	19 750	21 250
Kostn.för stämma	7 613	3 970
Trivselkostnader	2 592	2 451
Förvaltningsarvode	89 724	86 864
Övriga externa tjänster	1 690	0
Pant & överlåtelsekostnad	0	14 484
Tidningar, tidskrifter och fac	139	139
Föreningsavgifter, avdragsgill	11 187	11 987
Post & bankavg.	1 410	1 990
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Förbrukningsinv./-material	25 456	0
Konsulttjänster	5 919	0
	167 686	145 885

7 Följande ersättningar har utgått

	2008	2007
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 330	24 391
	105 330	104 391

8 Avskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,8 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Entre & våningsplan	10 %
Mattor	20 %
Fönstermålning	20 %
Hisslarm	20 %
Tvättstuga	10 %

9 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 959 103	5 959 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 959 103	5 959 103
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 121 103	-3 031 103
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 211 103	-3 121 103
Utgående redovisat värde	2 748 000	2 838 000
Taxeringsvärden byggnader	49 847 000	49 847 000
Taxeringsvärden mark	65 870 000	65 870 000
	115 717 000	115 717 000

I ovanstående utgående balans ingår 894 tkr (fg år 894 tkr) för mark som inte är avskrivningsbart.

10 Fastighetsförbättringar

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 689 333	2 689 333
Inköp	817 506	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 506 839	2 689 333
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 385 196	-1 186 991
Årets avskrivningar	-239 371	-198 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 624 567	-1 385 196
Utgående redovisat värde	1 882 272	1 304 137

11 Inventarier, verktyg och installationer

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	488 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar enligt plan	-48 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 800	0
Utgående redovisat värde	439 200	0

Avser aktiverade inköp maskiner tvättstuga

12 Avgift och hyresfordran

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsavisering KV 1	920 460	925 857
Förskottsbetalningar avseende KV 1	-337 750	-278 020
Förfallna avier	11 820	7 254
	594 530	655 091

13 Fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Skattekonto	17 005	252 469
Övrig kortfristig fordran felbetalning	5 956	0
	22 961	252 469

14 Förutbetalda kostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Elektro Relä	3 487	3 487
Com hem	25 837	24 398
Trygg Hansa	37 911	35 645
Handelsbanken	1 250	0
	68 485	63 530

15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	929 345	788 387	197 670	-134 066	852 130
Ianspråktaga medel		-93 364			
Disposition av föregående års resultat:		347 151		504 979	-852 130
Årets resultat					1 042 877
Belopp vid årets utgång	929 345	1 042 174	197 670	370 913	1 042 877

16 Upptagna Lån

	2008-12-31	2007-12-31
Stadshypotek 02-024838	1 332 400	1 332 400
Stadshypotek 02-024839	533 000	533 000
	1 865 400	1 865 400

Lånen är uppdelade på 3 resp 2 underlån. Dessa löper med rörlig ränta och den 31 dec var räntan 3,90 resp 3,65 %.

17 Skatteskuld

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsskatt	135 970	449 770
Inbetald preliminär skatt	-125 730	-418 123
Inkomstskatt	4 429	0
Skatteskuld från fg år	0	242 567
	14 669	274 214

Föregående år klassificerades inbetalt preliminär skatt såsom kortfristig fordran. Årets jämförelsesiffror har omräknats i och med att preliminär skatten klassificeras inom rubriken skatteskuld

18 Kortfristiga skulder

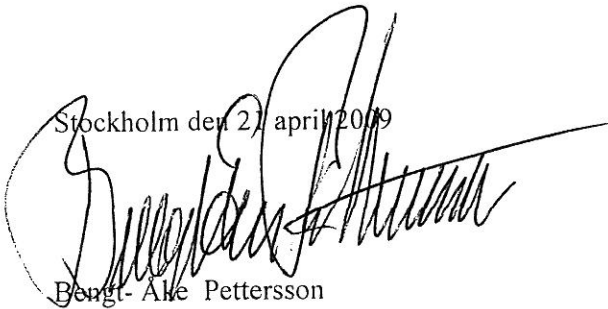
	2008-12-31	2007-12-31
Skuld till Jan Van Blijenburgh	35 190	0
Inbetalning från okänd avsändare	7 170	0
Betald Källskatt och sociala avgifter dec	0	42 149
	42 360	42 149

19 Uppl kostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Styrelsearvode	80 000	80 000
Social avgifter	25 621	25 742
Fjärrvärme	0	69 765
Städning dec	0	6 000
Övriga kostnader	0	800
Uppl räntekostnader	0	390
El	0	8 841
Sthlm vatten	0	3 820
Carl Ehnбом utlägg	0	1 900
Förutbet. avgifter kvartal 1	920 460	925 857
	1 026 081	1 123 115

I år har leverantörsfakturor som avser 2008 men inkommit i början av januari 2009 bokförts direkt på 2008. Därav ligger de som leverantörsskuld i bokslutet istället för skuld upplupna kostnader såsom föregående år.

Stockholm den 27 april 2009



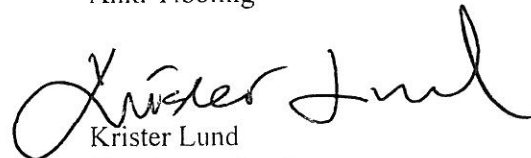
Bengt-Åke Pettersson

Ulf Sahlin

Ulf Sahlin



Anki Tibbling



Krister Lund
Styrelsesuppleant
Undertecknar i stället för Ledamot
Thomas Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Peter Olofsson
Auktoriserad revisor