

Årsredovisning 2021

BRF BANVAKTEN

702000-1173



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BANVAKTEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 i Stockholm. Föreningen har 91 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 6 707 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Claes Johansson Ordinarie

Erik Gunnar Lund Ordförande

Polymnia Nikolaidis Suppleant

Arno Mikael von
Pfalz Ordinarie

Louise Tornérhielm Ordinarie

Linnéa Tranvinge Ordinarie

REVISORER

Christian Dahlström	Auktoriserad revisor, ordinarie
Carl Ehnбом	Lekmannarevisor, medlem

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Group AB

Teknisk förvaltning DCE EL och Fastighet AB

Markskötsel Ehb Drift & Fastighetsservice AB

Trappstädning MiljöRenen AB

Brandskydd Brandsäkra AB

Bredband, kabel-TV Tele2 Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under det gångna året har föreningen inte tagit nya lån eller bundit om de gamla, varför belåningen är cirka 33,3 miljoner (varav ca 30% är bundet på 1 år eller längre). Föreningen har en god ekonomi och avgifterna har legat kvar på en konstant nivå hela året.

En långsiktig underhållsplan uppdateras löpande och utgör en väsentlig grund för den ekonomiska planeringen.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal för markskötsel har tecknats med Ehb Drift & Fastighetsservice AB fr o m 2021-05-01.

Service- och underhållsavtal för brandskydd har tecknats med Brandsäkra AB fr o m 2021-05-06.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Sophantering

Sopnedkassen stängdes under 2021 efter ett akut fel på sopkarusell och ersattes av en temporär men godtagbar lösning. Planering för en permanent lösning pågår. Denna beräknas vara på plats under 2022.

Hissrenovering

Förberedelser för hissrenovering fortskrider med mål för produktionsstart under sommaren 2022.

Dörrar

Nya säkerhetsdörrar har installerats till sidoingången samt till cykelrummet i båda husen.

Stambytet 2019

Tvåårsbesiktning utfördes i oktober 2021. Andra mindre fel i lägenheter har avhjälpats efter hand.

Brandskydd

Brandskyddsbesiktning utfördes i februari 2021. En plan för systematiskt brandskyddsarbete har upprättats och avtal tecknats med Brandsäkra AB för årlig service och kontroll. Kvartalsvisa periodiska inspektioner handhas av DCE EL och Fastighet AB.

Två nya tvättmaskiner har installerats, en i vardera huset.

Två gemensamma städdagar har avhållits, en på våren och en på hösten.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 311	4 280	4 066	3 549
Resultat efter fin. poster	385	-2 712	-19 531	69
Soliditet, %	82	82	83	33
Yttre fond	742	742	5 061	4 791
Taxeringsvärde	247 199	247 199	247 199	184 727
Bostadsyta, kvm	6 707	6 707	6 707	6 707
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	590	588	569	487
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 956	4 969	4 575	1 966
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,30	1,42	1,41
Belåningsgrad, %	17,97	17,97	16,50	73,51

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	929	-	-	929
Fond, yttre underhåll	742	-	-	742
Uppskrivningsfond	168 470	-	-	168 470
Reservfond	198	-	-	198
Balanserat resultat	-14 437	-2 712	-	-17 149
Årets resultat	-2 712	2 712	385	385
Eget kapital	153 190	0	385	153 575

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 149
Årets resultat	385
Totalt	<u>-16 764</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	742
Att från yttre fond i anspråk ta	-241
Balanseras i ny räkning	-17 265
	<u><u>-16 764</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 311	4 280
Rörelseintäkter		184	41
Summa rörelseintäkter		4 495	4 321
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 919	-5 783
Övriga externa kostnader	8	-177	-193
Personalkostnader	9	-121	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517	-517
Summa rörelsekostnader		-3 735	-6 615
RÖRELSERESULTAT		760	-2 294
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-376	-419
Summa finansiella poster		-376	-419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		385	-2 712
ÅRETS RESULTAT		385	-2 712

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	184 946	185 435
Maskiner och inventarier	12	305	239
Summa materiella anläggningstillgångar		185 251	185 674
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 251	185 674
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32	26
Övriga fordringar	13	2 288	1 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	220	210
Summa kortfristiga fordringar		2 540	1 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 540	1 853
SUMMA TILLGÅNGAR		187 791	187 527

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		929	929
Uppskrivningsfond		168 470	168 470
Reservfond		198	198
Fond för yttre underhåll		742	742
Summa bundet eget kapital		170 339	170 339
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 149	-14 437
Årets resultat		385	-2 712
Summa fritt eget kapital		-16 764	-17 149
SUMMA EGET KAPITAL		153 575	153 190
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 239	13 421
Summa långfristiga skulder		9 239	13 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 000	19 908
Leverantörsskulder		211	264
Skatteskulder		37	58
Övriga kortfristiga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	729	685
Summa kortfristiga skulder		24 977	20 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 791	187 527

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Banvakten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	0-20 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	264	233
Årsavgifter, bostäder	3 959	3 946
Årsavgifter, lokaler	88	101
Övriga intäkter	184	42
Summa	4 495	4 321

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	115	64
Fastighetsskötsel	67	56
Städning	79	80
Trädgårdsarbete	71	173
Ventilationskontroll OVK	0	83
Summa	332	456
NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	0	1 888
Reparationer	493	407
Summa	493	2 295
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Ventilationsåtgärder	231	0
Hissrenovering	129	0
Stambyte	0	1 422
Radonmätning	0	17
Inventering av bärande konstruktioner	0	75
Summa	360	1 514
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	146	112
Sophämtning	149	130
Uppvärmning	770	636
Vatten	132	105
Summa	1 197	983
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	2	3
Fastighetsförsäkringar	114	107
Fastighetsskatt	186	183
Kabel-TV	201	207
Övrigt	33	35
Summa	536	535

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2	0
Kameral förvaltning	85	84
Konsultkostnader	0	12
Revisionsarvoden	35	35
Övriga förvaltningskostnader	55	61
Summa	177	193
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	27	29
Styrelsearvoden	95	93
Summa	121	122
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	376	419
Summa	376	419
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	195 824	195 824
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 824	195 824
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 389	-9 901
Årets avskrivning	-489	-489
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 878	-10 389
Utgående restvärde enligt plan	184 946	185 435
I utgående restvärde ingår mark med	169 364	169 364
Varav uppskrivning	168 470	168 470
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 835	77 835
Taxeringsvärde mark	169 364	169 364
Summa	247 199	247 199

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 065	1 065
Inköp	94	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 159	1 065
Ingående ackumulerad avskrivning	-825	-796
Avskrivningar	-29	-29
Utgående ackumulerad avskrivning	-854	-825
Utgående restvärde enligt plan	305	239
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 282	1 617
Skattekonto	5	1
Summa	2 288	1 618
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1
Försäkringspremier	107	104
Förvaltning	22	21
Kabel-TV	47	52
Räntor	3	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	26
Summa	220	210

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	1,35 %	1 086	1 097
Stadshypotek	2023-09-30	1,35 %	568	574
Stadshypotek	2023-01-30	1,55 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2023-01-30	1,55 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2023-01-30	1,55 %	600	600
Stadshypotek	2022-04-19	0,95 %	3 211	3 244
Stadshypotek	2022-06-30	1,30 %	4 075	4 075
Stadshypotek	2024-09-01	1,50 %	4 075	4 075
Stadshypotek	2022-02-17	1,05 %	9 664	9 664
Stadshypotek	2022-03-08	0,75 %	4 028	4 069
Stadshypotek	2022-02-17	1,05 %	2 931	2 931
Summa			33 239	33 329
<i>Varav kortfristig del</i>			24 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	23	10
Förutbetalda avgifter/hyror	431	431
Löner	67	67
Sociala avgifter	19	19
Uppvärmning	114	82
Utgiftsräntor	32	39
Vatten	22	21
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	17
Summa	729	685

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	33 381	33 381
Summa	33 381	33 381

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Erik Gunnar Lund
Ordförande

Louise Tornérhielm
Ledamot

Claes Johansson
Ledamot

Linnéa Tranvinge
Ledamot

Arno Mikael Von Pfaler
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisor
Carl Ehnбом
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arno Mikael von Pfaler

Styrelseledamot

Serienummer: 19760726xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-03-21 09:08:44 UTC



Erik Gunnar Lund

Styrelseledamot

Serienummer: 19640902xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-03-21 09:12:25 UTC



LOUISE TORNÉRHIELM

Styrelseledamot

Serienummer: 19741202xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-03-21 09:38:49 UTC



LINNÉA TRANVINGE

Styrelseledamot

Serienummer: 19850623xxxx

IP: 172.226.xxx.xxx

2022-03-21 11:10:17 UTC



KLAS JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19480603xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-03-22 09:57:13 UTC



Carl Ehnbom

Lekmannarevisor

Serienummer: 19460819xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-03-22 11:30:49 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19870402xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2022-03-22 11:34:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: QFBNB-EMYU0-63OV1-1NZQ6-NKYLQ-HGMEV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>