

Årsredovisning

för

Brf Banvakten

702000-1173

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Banvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt-Åke Pettersson	Ordförande
Johan Strindberg	ledamot, kassör
Helene Bognar	ledamot, sekreterare
Tomas Nilsson	ledamot
Lennart Bäckström	ledamot
Carina Jönsson	suppleant
Margareta Eriksson	suppleant
Björn Wahlund	suppleant

Revisorer

Peter Olofson Finnhammars Revisionsbyrå AB	Extern revisor
-----------------------------------------------	----------------

Valberedning

Elisabeth Johannesen Ulf Sahlin Björn Sylvén	Sammanställande
----------------------------------------------------	-----------------

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

Fastigheterna består av 89 lägenheter om 6435,8 kvm och tre lokaler om 237,2 kvm.
Fastigheterna är byggda på egen mark om 4180 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde var vid årets utgång 133 123 000 kr
(byggnadsvärde 58 673 000 kr och markvärde 74 450 000 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 st protokollförda sammanträden och årsstämman hölls 2010-04-15.

Ägarförändringar har skett vid sju tillfällen. Följande lägenheter har fått nya ägare: 1075, 1094, 1002, 1153, 1174, 1133 samt 1025. En lägenhet, 1062, har fått en ny ägare genom arvsskifte.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Gemensam städdag har anordnats.

Den planerade cykelrensningen genomfördes under januari. Mycket välbehövligt med tanke på den mängd cyklar som transporterades bort.

Undercentralen har besiktigats av föreningen tillsammans med Fortum. Eftersom centralen är gammal och omodern kommer föreningen under våren 2011 få kostnadsförslag från Fortum på utbyte av olika komponenter för att kunna utföra en bra driftoptimering av centralen.

Föreningen har arbetat med att ta fram förslag till bygglov vad gäller fasader, fönster och balkonger. Vi har anlitat en arkitekt från SWECO och tillsammans träffat en representant från Stadsbyggnadskontoret för att nå en lösning för att erhålla byggnadslovet. Ärendet har bollats mellan byggnadslovshandläggaren och oss samt Skönhetsrådet, där bevarandegraden och inte energi- och kostnadsmedvetenheten prioriterats. Inte heller har någon förståelse visats oss människor som bor i husen, vårt behov av funktion och möjlighet till nödvändig rekreation. Efter en del möten och telefonsamtal har vi dock enats om ett förslag att gå vidare med. Bygglovsansökan är inskickad men blir ej färdigbehandlad före januari månads utgång. En presentation av detta kommer att göras vid en extra föreningsstämma, där enbart den planerade ombyggnaden kommer att beslutas.

Föreningen har också tecknat ett separat avtal om snöröjningen. Med tanke på det kaosartade snöförhållandet som rådde året innan var vi nu ute i god tid och avtalade om snöröjning. Vintern startade i år ännu tidigare än året innan och redan i mitten av november var det full vinter och så har det fortsatt hela året ut.



Planer för 2011

Följande åtgärder övervägs:

Undercentralen kommer att delvis byggas om.

Anordnade av gemensam städdag kommer att ske under våren. Då kommer även en container att uppställas med möjlighet att där slänga grovsopor.

Den stora utmaningen för föreningen 2011 blir genomförandet av den planerade upprustningen som fastigheterna står inför.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 603 346
årets vinst	610 407
	2 213 753

disponeras så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	367 489
i ny räkning överföres	1 846 264
	2 213 753

Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll sker med 399 639 kr.
Styrelsen föreslår att från yttre fonden lösa upp 32 150 kr för att täcka kostnaderna i samband med reparation av cykelrum.

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	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		3 215 466	3 307 431
Övriga intäkter		480	39 375
		3 215 946	3 346 806
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-448 696	-386 475
Reparationer	3	-89 669	-127 625
Periodiskt underhåll	4	-24 000	-30 000
Taxebundna kostnader	5	-1 355 825	-1 202 380
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-165 968	-202 806
Personalkostnader	7	-105 636	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-383 813	-378 170
		-2 573 607	-2 432 592
Rörelseresultat		642 339	914 214
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 883	437
Räntekostnader		-34 815	-30 680
		-31 932	-30 243
Resultat efter finansiella poster		610 407	883 971
Resultat före skatt		610 407	883 971
Statlig inkomstskatt		0	-113
Årets resultat		610 407	883 858

Av

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 568 000	2 658 000
Fastighetsförbättringar	10	1 680 128	1 642 983
Inventarier, verktyg och installationer	11	341 600	390 400
		4 589 728	4 691 383
Summa anläggningstillgångar		4 589 728	4 691 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran	12	589 971	597 234
Aktuella skattefordringar		201 101	190 254
Övriga fordringar	13	31 380	33 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 171	83 972
		907 623	905 249
<i>Likvida medel</i>			
Klientmedel		1 341 297	1 478 744
Kassa och bank		262 458	23 010
		1 603 755	1 501 754
Summa omsättningstillgångar		2 511 378	2 407 003
SUMMA TILLGÅNGAR		7 101 106	7 098 386

h

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		929 345	929 345
Fond för yttre underhåll		1 736 476	1 389 325
Reservfond/Värdesäkringsfond		197 670	197 670
		2 863 491	2 516 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 603 346	1 066 638
Årets resultat		610 407	883 858
		2 213 753	1 950 496
Summa eget kapital		5 077 244	4 466 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	800 000	1 332 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		259 974	274 072
Övriga skulder		2 290	35 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	961 598	989 908
Summa kortfristiga skulder		1 223 862	1 299 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 101 106	7 098 386
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.

4.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Årsavgifter	3 061 247	3 141 711
Hyror p-plats/garage	134 520	138 420
Överlåtelse- /pantavgifter	19 520	27 302
Övriga ersättningar	658	39 374
	3 215 945	3 346 807

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

Not 2 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetssköts entreprenad	187 127	237 265
Städning entreprenad	88 307	68 330
Mattvätt	1 846	1 720
Gård	85 884	47 294
Hissbesiktning	10 036	8 894
Serviceavtal hiss	31 648	21 084
Serviceavtal värmeanläggning	6 975	0
Serviceavtal	8 438	0
Snöröjning	21 668	8 750
Övriga tillsynsavgifter	0	0
Förbrukningsmaterial	6 767	1 888
	448 696	395 225

AD

Not 3 Reparationer

	2010	2009
Reparation lägenheter	0	19 915
Reparation värmeanläggning	12 735	0
Reparation tvättstuga	938	11 454
Rep Soprum/Sopsystem	8 749	0
Reparation VVS	1 880	0
Rep Ventilation	13 788	0
Reparation hiss	17 003	5 275
Reparation fasad	0	77 856
Reparation utemiljö	0	13 125
Reparation elinstallationer	2 426	0
Reparation cykelrum	32 150	0
Utnyttjat medel från fond för yttre underhåll	0	0
	89 669	127 625

Not 4 Periodiskt underhåll

	2010	2009
Projekt badrum	24 000	30 000
	0	0
	24 000	30 000

Not 5 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Elkostnader	145 681	124 203
Fjärrvärme	700 163	584 845
Vattenkostnader	90 992	70 502
Sophämtning	122 817	116 358
Grovsopor	12 471	9 631
Försäkring	44 082	41 530
Kabel/satellit TV	104 736	104 183
Fastighetsskatt	134 883	142 378
	1 355 825	1 193 630

Handwritten signature

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2010	2009
Förvaltningsarvode	96 508	93 376
Juridik	0	40 000
Revisionsarvoden	20 000	19 250
Kostnad för stämma	6 466	4 947
Trivselkostnader	223	0
Bankkostnader	1 850	1 370
Föreningsavgifter	13 303	12 242
Övriga administrativa kostnader	8 098	4 319
Pant/överlåtelse	19 520	27 302
	165 968	202 806

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

Not 7 Följande ersättningar har utgått

	2010	2009
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 136	25 136
Utbildning	500	
	105 636	105 136

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 %
Fasad	2 %

40

Not 9 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 959 103	5 959 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 959 103	5 959 103
Ingående avskrivningar	-3 301 103	-3 211 103
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 391 103	-3 301 103
Utgående redovisat värde	2 568 000	2 658 000
Taxeringsvärden byggnader	58 673 000	49 847 000
Taxeringsvärden mark	74 450 000	65 870 000
	133 123 000	115 717 000
Bokfört värde byggnader	1 674 000	1 764 000
Bokfört värde mark	894 000	894 000
	2 568 000	2 658 000

Not 10 Fastighetsförbättringar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 506 839	3 506 839
Inköp	282 158	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 788 997	3 506 839
Ingående avskrivningar	-1 863 856	-1 624 486
Årets avskrivningar	-245 013	-239 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 108 869	-1 863 856
Utgående redovisat värde	1 680 128	1 642 983

Handwritten mark

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 000	488 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 000	488 000
Ingående avskrivningar	-97 600	-48 800
Årets avskrivningar	-48 800	-48 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 400	-97 600
Utgående redovisat värde	341 600	390 400

Avser aktiverade inköp maskiner tvättstuga

Not 12 Avgift och hyresfordran

	2010-12-31	2009-12-31
Aviserat avseende KVI nästkommande år	855 977	857 395
Förskottsbetalningar avseende KVI nästkommande år	-266 286	-304 710
Förfallna avgifter avseende innevarande år	280	44 549
	589 971	597 234

Samtliga av de förfallna avgifterna är betalda per 2011-02-28

Not 13 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattekonto	30 985	33 789
Övriga poster	395	0
	31 380	33 789

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Trygg Hansa	41 797	39 807
Elektro Relä AB	3 487	3 487
Comhem AB	27 179	25 837
Stockholm Vatten	7 558	11 498
Växthuset i Utveckling	5 150	0
Handelsbanken	0	3 343
	85 171	83 972

[Handwritten signature]

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Värde- säkringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	929 345	1 389 325	197 670	1 066 639	883 858
Disposition av föregåendeårs resultat:		347 151		536 707	-883 858
Årets resultat					610 407
Belopp vid årets utgång	929 345	1 736 476	197 670	1 603 346	610 407

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek 02-024838	800 000	1 332 400
	800 000	1 332 400

Lånet är uppdelat på 3 underlån. Dessa löper med rörlig ränta.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

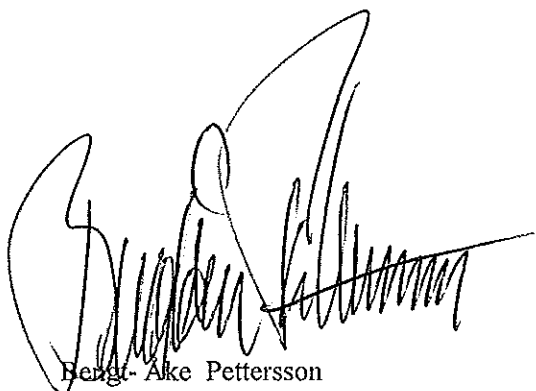
	2010-12-31	2009-12-31
Förutaviserade avgifter avseende KV1 2010	855 977	857 395
Styrelsearvode	80 000	80 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 621	25 621
Bromma fastighetsförvaltning	0	6 975
ByggSnabben	0	19 915
	961 598	989 906

E.

Stockholm 2011-03-15



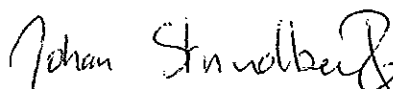
Lennart Bäckström



Bengt-Ake Pettersson



Helén Bognar

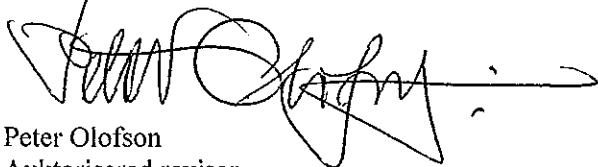


Johan Strindberg

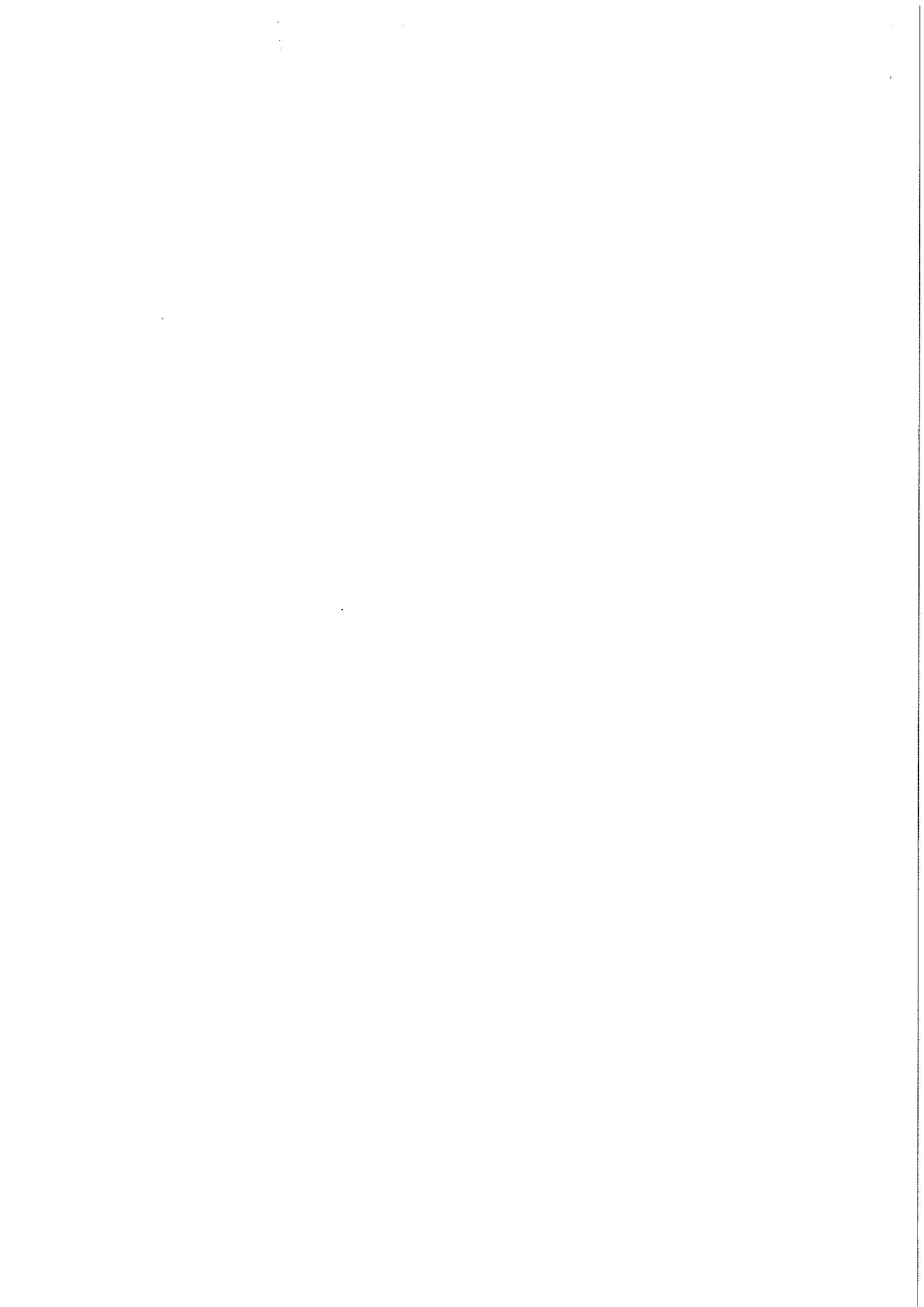


JHF Nilsson
Thomas

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-03-04.



Peter Olofson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Banvakten
Org.nr.702000-1173**

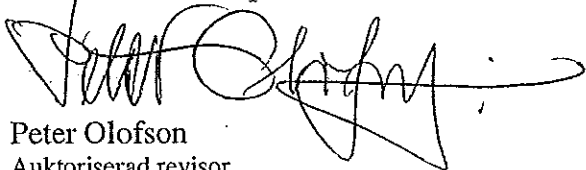
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Banvakten för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar till förfogande stående vinstmedel enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2011



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

