

Årsredovisning

för

Brf Banvakten

702000-1173

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Banvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt-Åke Pettersson	ordförande
Carina Jönsson	ledamot, sekreterare
Thomas Nilsson	ledamot, kassör
Kjell Strandljung	ledamot
Björn Wahlund	ledamot
Robert Andersson	suppleant
Margareta Eriksson	suppleant
Ulf Sahlin	suppleant

Revisorer

Peter Olofson	extern revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Erik Lif	sammankallande
Olof Adrian	
Lennart Bäckström	

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 London 10 och London 11 med byggår 1962 förvärvades 1962-12-10.

Fastigheterna består av 90 lägenheter om 6 512,2 kvm och två lokaler om 160,8 kvm. Fastigheterna är byggda på egen mark om 4 180 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Fastigheterna sammanlagda taxeringsvärde var vid årets utgång 155 369 000 kr (byggnadsvärde 65 687 000 kr och markvärde 89 682 000 kr).

Verksamhetsåret 2013

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mowen Förvaltning AB (anlitades som ny ekonomisk förvaltare fr o m 1 januari 2013).

Den tekniska förvaltningen har skötts av Växthuset Utveckling AB (ingen förändring jämfört med tidigare).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013.

Under året har styrelsen genomfört 12 styrelsemöten. Styrelsemöten där fokus har legat på en bra förvaltning av fastigheterna för att långsiktigt säkerställa deras ekonomiska värde. Ekonomin har också detta år stått i fokus. Styrelsens ambition har varit att förvalta våra tillgångar effektivt men där vi också identifierar sådana där åtgärder nu kan sättas in för att minska föreningens kostnader i ett framtidsperspektiv.

Ägarförändringar har skett vid elva tillfällen. Följande lägenheter har fått nya ägare: 1032, 1041, 1052, 1064, 1095, 1102, 1121, 1152, 1155, 1174, 1196.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

2013 har varit ett år då det hänt mycket. En stor arbetsinsats har lagts på att genomföra den sedan tidigare beslutade *renoveringen av fasader, tak, balkonger och byte av fönster*. I februari 2013 meddelade Länsstyrelsen att tillståndet för större balkonger som godkändes av Stadsbyggnadskontoret 2012 hade upphävts; detta på grund av ett överklagande från några av föreningens medlemmar. Konsekvensen av detta var att balkongerna kom att renoveras utifrån befintlig form.

Arbetet påbörjades i slutet av februari i nr 14 och avslutades vid midsommar. Hus nr 18 påbörjades i augusti och arbetet där avslutades veckan före jul 2013. Ett antal tilläggsarbeten har beställts av föreningen. De större av dessa i ekonomiska termer var dels larm av byggställningen, spackling av skärmväggar och balkonggolvens undersidor samt målning av husens socklar.

Den sammantagna kostnaden, utfallet har kommit att bli 17,67 milj SEK, vilket ligger inom den budget på 25 milj SEK som styrelsen redovisat för föreningen och som extra föreningsstämma 2012 beslutade anslå. Konsekvenserna av de lån som upptagits påverkade inte avgifterna 2014 vid föreningsstyrelsens budgetbeslut i dec 2013.

Kvarvarande arbeten som indirekt kan hänföras till renoveringsarbetet är injustering av ventilationssystemet som en konsekvens av fönsterbytet och upprustning/återställande av utemiljön. Det senare har varit på gång en längre tid men arbetet med upprustning har skjutits fram i tid så att renovering av fasader skulle vara avslutad. Återställande planeras till våren 2014. En besiktning av ventilationssystemet var en del av SEHED:s uppdrag och genomfördes skiftet november – december 2013. En mängd brister identifierades vid denna besiktning, brister som inte i något fall kunde hänföras till fastighetens renovering. Snarare var det ett tidigare eftersatt underhåll i kombination med

ett flertal felaktiga installationer av köksfläktar och ventilationsdon i föreningens lägenheter. Detta kommer att åtgärdas våren 2014.

Gemensam städdag har inte genomförts under 2013 med anledning av renoveringsarbetet. Däremot har föreningens fastighetsskötare haft i uppdrag att rensa allmänna utrymmen från privata ägodelar och skräp. Ett arbete som kommer att fortsätta under 2014.

I december 2012 drabbades föreningen av en större **vattenskada** i nummer 18. Ett kylskåp med isfunktion sprang läck i en lägenhet, som hade stått utan tillsyn en period. En läcka som gav konsekvenser inte bara i aktuell lägenhet utan också i tre underliggande. Föreningens självrisk för detta uppgick till 44 000 kr. En summa som föreningen nu via försäkringsbolag försöker återfå.

En uppföljning har gjorts av undercentralen som installerades 2011. Erfarenheterna är goda med en hög driftstabilitet. Erfarenheter av energiprestanda har varit svår att göra då de två senaste vintrarna (2011/12 och 2012/13) avviker temperaturmässigt allt för mycket från vintrar dessförinnan.

Planer för 2014

Följande åtgärder planeras för 2014:

- Genomförande av upprustning av utemiljön – inkluderande avsättning av yta för framtida sophantering.
- Uppställning av container för grovsopor vid två – tre tillfällen.
- En översyn och bortforsling av saker som placerats i allmänna utrymmen. Personliga ägodelar förvaras i eget förråd alternativt i den egna lägenheten.
- Rensning, justering och slutbesiktning av ventilationssystemet - så kallad OVK.
- En översyn av cykelrummen med eventuell cykelrensning.
- Komplettering av förrådsutrymmen i källarplanet för att kunna erbjuda lägenheter i markplanet förråd.
- Ta fram en strategi för ökat engagemang för föreningen bland föreningens medlemmar. Framförallt för att öka intresset och engagemanget för föreningsfrågorna inklusive styrelsearbetet.
- Upprätta en långsiktig ekonomisk finansiell plan, dvs hur ska vår ränteplanering se ut över de kommande 10 åren.
- Upprätta ett serviceavtal för våra nya fönster som innebär löpande underhåll 1 gång per år.
- Filmning, besiktning och spolning av våra stammar inkl. upprättande av statusdokument.
- Byte av golv i nr 18s hissar.
- En aktiv avtalsuppföljning.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital:

balanserat resultat	2 807 618
årets vinst	37 790
	2 845 408

behandlas enligt följande:

Avsättning till yttre fond	466 107
I ny räkning överföres	2 379 301
	2 845 408

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

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 363 149	3 463 702
S:a intäkter		<u>3 363 149</u>	<u>3 463 702</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-329 264	-379 981
Reparationer	3	-219 774	-56 552
Periodiskt underhåll		0	-162 612
Taxebundna kostnader	4	-1 445 953	-1 371 229
Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader	5	-188 694	-156 946
Personalkostnader	6	-102 402	-104 751
S:a rörelsens kostnader		<u>-2 286 087</u>	<u>-2 232 071</u>
Resultat före avskrivningar		1 077 062	1 231 631
Avskrivningar			
Årets avskrivningar		-735 803	-384 940
S:a avskrivningar		<u>-735 803</u>	<u>-384 940</u>
Resultat före finansiella poster		341 259	846 691
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 460	42 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-318 929	-42 621
S:a finansiella poster		<u>-303 469</u>	<u>339</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>37 790</u>	<u>847 030</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	8		
Byggnader och mark		2 298 000	2 388 000
Fastighetsförbättringar		18 220 464	1 245 504
Inventarier, verktyg och installationer		685 279	762 907
S:a materiella anläggningstillgångar		<u>21 203 743</u>	<u>4 396 411</u>
Omsättningstillgångar			
Avgifts- och hyresfordringar	9	578 375	642 645
Aktuella skattefordringar		209 184	197 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189 254	102 732
Kassa och bank		559 155	2 859 764
S:a omsättningstillgångar		<u>1 535 968</u>	<u>3 802 787</u>
S:A TILLGÅNGAR		<u>22 739 711</u>	<u>8 199 198</u>
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
	11		
Inbetalda insatser		929 345	929 345
Fond för yttre underhåll		2 284 539	2 009 593
Reservfond/Värdesäkringsfond		197 670	197 670
S:a bundet eget kapital		<u>3 411 554</u>	<u>3 136 608</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 807 618	2 235 533
Årets resultat		37 790	847 030
S:a fritt eget kapital		<u>2 845 408</u>	<u>3 082 563</u>
S:a eget kapital		6 256 962	6 219 171
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 584 250	800 000
S:a långfristiga skulder		<u>12 584 250</u>	<u>800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda avgifter och hyror		0	2 473
Leverantörsskulder		1 744 136	30 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 154 363	1 147 290
S:a kortfristiga skulder		<u>3 898 499</u>	<u>1 180 027</u>
S:A EGET KAPITAL & SKULDER		<u>22 739 711</u>	<u>8 199 198</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 050 000	5 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har används som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

- Byggnader	1,8%
- Tvättstuga	5%
- Övriga fastighetsförbättringar	5%
- Entré och våningsplan	10%
- Mattor	20%
- Fönstermålning	20%
- Hisslarm	20%
- Fasad	2%
- Värmecentral	5%

Utrangering vid aktivering av värdehöjande åtgärder sker enligt god redovisningssed.

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 306 566	3 306 594
Hyror bilplatser	40 080	133 130
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 503	21 442
Övriga ersättningar	0	140
Vidarefakturerade kostnader	0	2 396
	3 363 149	3 463 702
Not 2 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	97 500	118 886
Städning	98 397	91 010
Skötsel gård	63 672	61 027
Hissbesiktning	7 670	6 525
Serviceavtal hiss	15 081	14 717
Serviceavtal värmeanläggning	20 924	17 437
Serviceavtal övrigt	0	9 853
Snöröjning	26 020	51 023
Förbrukningsmaterial	0	9 503
	329 264	379 981
Not 3 Reparationer		
Reparation bostäder	54 039	5 415
Reparation trapphus	7 679	5 234
Reparation tvättstuga	29 019	5 972
Reparation soprum/sophus	18 630	3 926
Reparation VVS	16 058	3 800
Reparation fönster	0	4 771
Reparation hiss	35 765	3 758
Reparation lås	17 080	5 799
Reparation cykelrum	0	16 927
Reparation gemensamma utrymmen	41 504	950
	219 774	56 552
Not 4 Taxebundna kostnader		
El	147 580	103 754
Uppvärmning	655 383	678 018
Vatten	123 570	105 927
Sophämtning	157 459	141 369
Grovsopor	4 818	14 861
Försäkring	53 256	48 296
Kommunikation (TV, Tele, IT)	171 297	136 289
Fastighetsskatt/-avgift	132 590	142 715
	1 445 953	1 371 229

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 5 Administrations-, förvaltnings- och övriga kostnader		
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	80 977	90 324
Kostnad för styrelsemöten och stämma	7 987	0
Revisionsarvoden	30 000	20 000
Trivselkostnader	0	3 003
Bankkostnader	5 489	1 254
Föreningsavgifter	13 145	13 103
Övriga administrativa kostnader	7 096	6 964
Pant/överlåtelse	0	22 298
Självrisker vid skada	44 000	0
	188 694	156 946
Not 6 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	86 000	80 000
Lagstadgade sociala avgifter	16 402	24 751
	102 402	104 751
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader från långfristiga skulder	142 804	42 621
Pantsättningsavgifter	176 125	0
	318 929	42 621
Not 8 Anläggningstillgångar		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 065 103	5 065 103
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 065 103	5 065 103
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 571 103	-3 481 103
Årets avskrivning enligt plan	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 661 103	-3 571 103
Mark	894 000	894 000
S:a byggnader och mark	2 298 000	2 388 000
Taxeringsvärde byggnader	65 687 000	58 673 000
Taxeringsvärde mark	89 682 000	74 450 000
	155 369 000	133 123 000
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	3 788 997	3 788 997
Nyanskaffningar	17 543 135	0
Utgående anskaffningsvärde	21 332 132	3 788 997
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 543 493	-2 326 181
Årets avskrivning enligt plan	-568 175	-217 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 111 668	-2 543 493
S:a fastighetsförbättringar	18 220 464	1 245 504

Noter

2013-12-31 2012-12-31

Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	1 064 563	1 064 563
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 064 563	1 064 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-301 656	-224 028
Årets avskrivning enligt plan	-77 628	-77 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379 284	-301 656
S:a inventarier, verktyg och installationer	685 279	762 907
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 203 743	4 396 411

Not 9 Avgifts- och hyresfordringar

Aviserat avseende KV1 nästkommande år	895 015	868 810
Förskottsinsbetalningar avseende KV1 nästkommande år	-316 640	-226 165
	578 375	642 645

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Trygg Hansa	52 375	48 495
Stockholm Vatten	10 037	7 929
Comhem AB	42 841	42 821
Elektro Relä	3 487	3 487
SEHED, Larmkostnader fasadrenovering	80 514	0
	189 254	102 732

Not 11 Eget kapital

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Värdesäkringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	929 345	2 009 593	197 670	2 235 533	847 030
Disposition av föregående års resultat		274 946		572 084	-847 030
Årets resultat					37 790
Belopp vid årets utgång	929 345	2 284 539	197 670	2 807 618	37 790

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränta		
Stadshypotek	2,95%	483 000	483 000
Stadshypotek	2,95%	217 600	217 600
Stadshypotek	2,95%	99 400	99 400
Stadshypotek	2,54%	1 000 000	0
Stadshypotek	2,89%	1 500 000	0
Stadshypotek	2,87%	1 044 000	0
Stadshypotek	2,89%	1 044 000	0
Stadshypotek	2,88%	1 500 000	0
Stadshypotek	2,73%	1 496 250	0
Stadshypotek	2,89%	1 500 000	0
Stadshypotek	2,79%	1 500 000	0
Stadshypotek	2,53%	1 200 000	0
		12 584 250	800 000

Noter

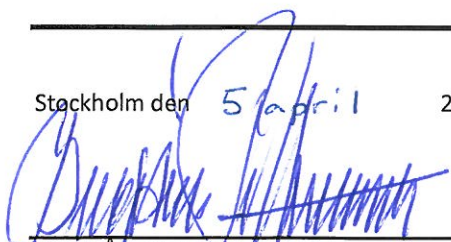
2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutaviserade avgifter avseende KV1 nästkommande år	895 015	868 810
Styrelsearvoden	86 000	80 000
Lagstadgade sociala avgifter	25 123	25 136
Ränta	804	2 321
Trafikkontoret	0	1 402
Hans Andersson Recycling	0	2 091
Fortum	12 593	11 104
Sita	0	431
Mowen Förvaltning AB	6 584	0
Fortum Värme	88 474	116 055
Sweco	33 514	10 969
SEHED	998 131	0
Växthuset Utveckling AB	8 125	28 971
	2 154 363	1 147 290

Underskrifter

Stockholm den 5 april 2014.



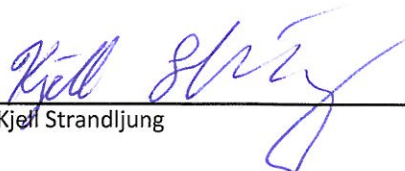
Bengt-Åke Pettersson



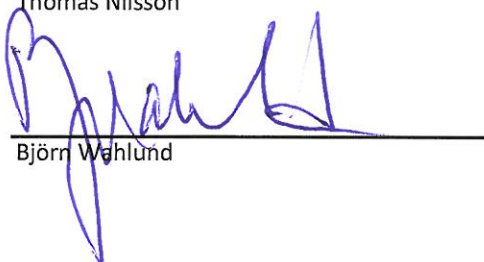
Carina Jönsson



Thomas Nilsson



Kjell Strandlung



Björn Wahlund

Min revisionsberättelse har avgivits den

2014.

Peter Olofson
Auktoriserad revisor