

Årsredovisning 2017

BRF BANVAKTEN 702000-1173

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Noter | 8 |

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



Förvaltningsberättelse

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 i Stockholm. Föreningen har 92 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 6 868 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia Företagsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Dan Brzokoupil | Ordförande |
| Helena Fredenberg | Sekreterare |
| Torsten Engström | Kassör |
| Robert Andersson | Ordinarie |
| Daniel Johansson | Ordinarie |
| Petra Lundström | Suppleant |
| Annicka Nordström | Suppleant avgick 17-12-31 |

Valberedning

Carina Jönsson och Margaretha Eriksson.

Firmateckning

Föreningen tecknas av en av Dan Brzokoupil eller Torsten Engström i förening med en av styrelsemedlemmarna

Revisor

Peter Olofson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.



Avtal med leverantörer

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och fortsätter att amortera ner sina lån. Under året löstes ett lån på 445.000 kronor.

Tidigare var alla lån till rörlig ränta men nu är 40 % av lånen bundna till låg ränta.

Trädgården

Vår trädgårdsskötsel har tyvärr missköts under flera år av vår tidigare trädgårdsfirma MLT. Den 30 maj inledde vi därför en upprustning av trädgården i samarbete med en ny trädgårdsfirma, Blue Harvest.

Samarbetet föll väl ut så vi valde att låta Blue Harvest ta över uppdraget för trädgårdsskötsel och snöröjning. Avtalet med vårt tidigare trädgårdsföretag sades därför upp i förtid i samförstånd.

En grön yta med gräsmatta och syrenbuskar har anlagts mellan våra hus. Det har planterats många nya växter, allt från päronträd, vinbärsbuskar och tulpaner, och vi har investerat i odlingslådor bakom hus 14 där föreningens medlemmar kommer att kunna odla grönsaker och blommor i. Ett sjukt träd har även tagits ner.

Parkeringen

I slutet av juni snyggades parkeringen till med nymålade p-rutor. Senare målades lyktstolparna om och förseddes med miljövänlig, energisnål LED-belysning.

Städdag

Den 9 maj hade vi en städdag då vi hjälptes åt att röja bort skräp från våra gemensamma utrymmen. Många passade på att slänga sina grovsopor i containern som vi beställt. Efteråt bjöd föreningen på varm korb och fika.

Trapphus och entré

Inomhusbelysning har försetts med energisnåla LED-lampor. Nu blir det aldrig beckmörkt i trapphusen och man behöver inte trycka på knappar.

Sopstrejken

Sopåkarnas strejk berörde vår förening. Under åtskilliga sommarveckor var vi utan sophämtning eftersom de nyanställda sophämtarna inte hade nycklar till vårt soprum. Under strejken var vi hänvisade till en tillfällig container vid Öregrundsgatan 6.

Inför ett framtida stambyte

I oktober anlät vi företaget Projektledarhuset för en okulär teknisk inventering av fastigheternas VA-installationer i ett mindre antal lägenheter, en slags inledande förstudie av stammarnas skick inför ett kommande stambyte. Allt för att vara väl förberedda och inte hamna i tidsnöd vid eventuella problem.

Varmvatten

I december bytte vår tekniska förvaltare DCE ut en av de gamla tryckstegringspumparna i hus 14 för att förbättra trycket för varmvatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 547 | 3 532 | 3 454 | 3 490 |
| Resultat efter fin. poster | 271 | 370 | 194 | -197 |
| Soliditet, % | 33 | 31 | 28 | 27 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

| | 2016-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2017-12-31 |
|-----------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser | 929 | - | - | 929 |
| Fond, yttre underhåll | 3 683 | - | 554 | 4 237 |
| Reservfond | 198 | - | - | 198 |
| Balanserat resultat | 1 444 | 370 | -554 | 1 260 |
| Årets resultat | 370 | -370 | 271 | 271 |
| Eget kapital | 6 624 | 0 | 271 | 6 895 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | 1 260 |
| Årets resultat | <u>271</u> |
| Totalt | 1 530 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 554 |
| Balanseras i ny räkning | <u>976</u> |
| | 1 530 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

| | Not | 2017-01-01 - 2017-12-31 | 2016-01-01 - 2016-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 3 547 | 3 532 |
| Rörelseintäkter | | 0 | 37 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 547 | 3 569 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -2 247 | -2 157 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -144 | -131 |
| Personalkostnader | 9 | -110 | -113 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -566 | -566 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 067 | -2 967 |
| Rörelseresultat | | 480 | 602 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -210 | -232 |
| Summa finansiella poster | | -210 | -232 |
| Resultat efter finansiella poster | | 271 | 370 |
| Årets resultat | | 271 | 370 |

Ac.

Balansräkning

| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 18 430 | 18 919 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 375 | 452 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 805 | 19 372 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 805 | 19 372 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 11 | 20 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 936 | 1 975 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 167 | 143 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 114 | 2 138 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 114 | 2 138 |
| Summa tillgångar | | 20 919 | 21 509 |

Balansräkning

| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 929 | 929 |
| Uppskrivningsfond | | 198 | 198 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 237 | 3 683 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 364 | 4 810 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 260 | 1 444 |
| Årets resultat | | 271 | 370 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 530 | 1 814 |
| Summa eget kapital | | 6 895 | 6 624 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 12 779 | 13 664 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 779 | 13 664 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 425 | 425 |
| Leverantörsskulder | | 234 | 209 |
| Skatteskulder | | 17 | 13 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -0 | -0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 570 | 574 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 246 | 1 222 |
| Summa eget kapital och skulder | | 20 919 | 21 509 |

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 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

| Not 2, Rörelseintäkter | 2017 | 2016 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, p-platser | 164 | 146 |
| Årsavgifter, bostäder | 3 267 | 3 320 |
| Övriga intäkter | 115 | 104 |
| Summa | 3 547 | 3 569 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 91 | 77 |
| Fastighetsskötsel | 137 | 42 |
| Fastskötsel/teknisk förv arvode | 60 | 100 |
| Snöskottning | 60 | 31 |
| Städning | 73 | 104 |
| Trädgårdsarbete | 233 | 80 |
| Summa | 655 | 435 |

| Not 4, Reparationer | 2017 | 2016 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer | 136 | 227 |
| Summa | 136 | 227 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Stambyte | 14 | 0 |
| Summa | 14 | 0 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 106 | 112 |
| Sophämtning | 184 | 242 |
| Uppvärmning | 621 | 650 |
| Vatten | 135 | 128 |
| Summa | 1 045 | 1 133 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Bredband | 105 | 1 |
| Fastighetsförsäkringar | 47 | 39 |
| Fastighetsskatt | 146 | 141 |
| Kabel-TV | 70 | 173 |
| Övrigt | 30 | 8 |
| Summa | 398 | 362 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 2 |
| Kameral förvaltning | 80 | 79 |
| Revisionsarvoden | 29 | 25 |
| Övriga förvaltningskostnader | 35 | 26 |
| Summa | 144 | 131 |

| Not 9, Personalkostnader | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter | 23 | 24 |
| Styrelsearvoden | 87 | 87 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 1 |
| Summa | 110 | 113 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 210 | 232 |
| Summa | 210 | 232 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>27 354</u> | <u>27 354</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>27 354</u> | <u>27 354</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -8 435 | -7 946 |
| Årets avskrivning | -489 | -489 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-8 923</u> | <u>-8 435</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>18 430</u></u> | <u><u>18 919</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 894 | 894 |

| Taxeringsvärde | | |
|------------------------|----------------|----------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 64 929 | 64 929 |
| Taxeringsvärde mark | 119 798 | 119 798 |
| Summa | 184 727 | 184 727 |

AB

| Not 12, Maskiner och inventarier | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 065 | 1 065 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 065 | 1 065 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -612 | -535 |
| Avskrivningar | -78 | -78 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -690 | -612 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>375</u> | <u>452</u> |

| Not 13, Övriga fordringar | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Klientmedelskonto | 1 933 | 1 547 |
| Skattekonto | 3 | 3 |
| Övriga fordringar | 0 | 425 |
| Summa | 1 936 | 1 975 |

| Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 0 | 26 |
| Fastighetskötsel | 5 | 0 |
| Försäkringspremier | 58 | 41 |
| Förvaltning | 20 | 20 |
| Kabel-TV | 43 | 18 |
| Räntor | 7 | 5 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 34 | 33 |
| Summa | 167 | 143 |

Handwritten signature

| Not 15, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|------------|---------------|---------------|
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Stadshypotek | 2018-03-13 | 1,55 % | 1 500 | 1 500 |
| Stadshypotek | 2018-03-22 | 1,55 % | 1 200 | 1 200 |
| Stadshypotek | 2018-03-27 | 1,55 % | 2 929 | 2 944 |
| Stadshypotek | 2020-09-30 | 1,45 % | 1 100 | 1 100 |
| Stadshypotek | 2020-09-30 | 1,45 % | 575 | 1 000 |
| Stadshypotek | 2018-01-18 | 1,55 % | 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 | 2018-03-01 | 1,55 % | 1 500 | 1 500 |
| Stadshypotek | | | | 445 |
| Summa | | | 13 204 | 14 089 |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i> | | | <i>425</i> | |

| Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|------------|
| El | 10 | 12 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 353 | 351 |
| Sociala avgifter | 24 | 24 |
| Styrelsearvode | 87 | 87 |
| Uppvärmning | 93 | 94 |
| Utgiftsräntor | 2 | 5 |
| Summa | 570 | 574 |

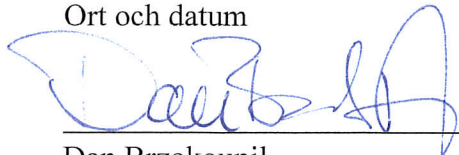
| Not 17, Ställda säkerheter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 15 100 | 15 100 |
| Summa | 15 100 | 15 100 |

AB

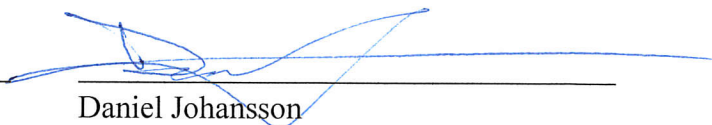
Underskrifter

Stoddeholm, 2018 - 03 - 29

Ort och datum




Dan Brzokoupil
Ordförande



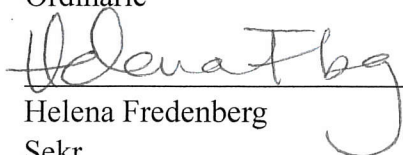
Daniel Johansson
Ordinarie



Robert Andersson
Ordinarie

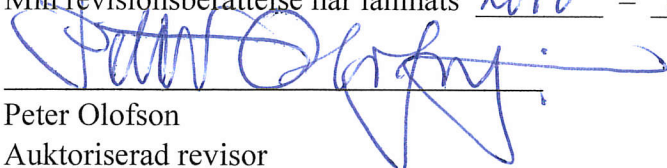


Torsten Engström
Kassör



Helena Fredenberg
Sekr

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 04



Peter Olofson
Auktoriserad revisor