

Årsredovisning

för

Brf Banvakten

702000-1173

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Banvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Wahlund	ordförande fr.o.m. 8 maj
Bengt-Åke Pettersson	ordförande t.o.m. 7 maj (avgick)
Carina Jönsson	ledamot, sekreterare
Thomas Nilsson	ledamot, kassör
Kjell Strandljung	ledamot
Lars-Erik Jonsson	ledamot (fr.o.m. 8 maj - t.o.m. sept 2014)
Margareta Eriksson	ledamot (tidigare suppleant, ersatte Lars-Erik Jonsson)
Robert Andersson	suppleant
Ulf Sahlin	suppleant

Revisorer

Peter Olofson	extern revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Lennart Bäckström	sammankallande
Olof Adrian	

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.

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

Handwritten signatures:
ME
AK
by
ok

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2014 avslutades arbete med *renoveringen av fasader, tak, balkonger och byte av fönster*. I januari 2014 genomfördes slutbesiktningen och kvarvarande respunkter slutfördes fram till midsommar 2014.

Det har under året framförts synpunkter på fönstren; bland annat att det bildas imma på fönstrens utsida. Detta är en effekt av att fönstren har en hög isolationsförmåga. Men det förekommer även imma mellan fönsterrutorna hos vissa. Detta är fel och ska åtgärdas. Andra saker som rapporterats är fel på reglerpinnar till persienner, vissa persienner fungerar inte som de ska och slutligen har vissa problem med att öppna/stänga sina fönster. Även detta ska åtgärdas inom garantin.

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 har inte gett någon påverkan på avgifterna för 2015. I budget för 2015 har avsatts 750 000 kr för amortering av upptagna lån.

Ventilationen i fastigheterna har justerats in under året. Detta ska leda till bättre inomhusklimat och även minskad energiförbrukning.

Avloppstammarna har spolats och filmats. Spolningen med högtryck görs för att förlänga hållbarheten och filmningen för att få en status över stammarnas tillstånd. Bedömningen från den firma som genomfört filmningen är att behov av stambyte ligger flera år fram i tiden.

Lilla hissen i nr 14 har renoverats - detta efter ett åläggande vid besiktning. Löphjul har svarvats om och hissvarjar har bytts ut.

Gemensam städdag genomfördes i september månad 2014.

En **trädgårdsgrupp** har haft i uppdrag att titta på utveckling av vår miljö runt husen. Tyvärr har inte engagemanget varit det största men trots detta hoppas vi kunna komma igång med en upprustning under 2015.

I december 2012 drabbades föreningen av en större **vattenskada** i nummer 18 där föreningens självrisk uppgick till drygt 40 000 kr. Föreningen har under 2014 lyckats återfå denna summa från det försäkringsbolag som hade maskinskadeförsäkringen.

Av det som i planen vid stämman 2014 nämndes har följande hänt:

- Genomförande av upprustning av utemiljön – inkluderande avsättning av yta för framtida sophantering – *se tidigare*.
- Uppställning av container för grovsopor vid två – tre tillfällen. – *har skett vid 2 tillfällen*.
- En översyn och bortforsling av saker som placerats i allmänna utrymmen. Personliga ägodelar förvaras i eget förråd alternativt i den egna lägenheten – *har genomförts och ska fortsätta*.
- Rensning, justering och slutbesiktning av ventilationssystemet - så kallad OVK – *genomfört*.
- En översyn av cykelrummen med eventuell cykelrensning – *ej genomfört. Planeras 2015*.
- Komplettering av förrådsutrymmen i källarplanet för att kunna erbjuda lägenheter i markplanet förråd. – *4 stycken har byggts.*

[Signature]

[Signature]

[Signature]

- Ta fram en strategi för ökat engagemang för föreningen bland föreningens medlemmar. Framförallt för att öka intresset och engagemanget för föreningsfrågorna inklusive styrelsearbetet. *Inte genomfört.*
- Upprätta en långsiktig ekonomisk finansiell plan, dvs hur ska vår ränteplanering se ut över de kommande 10 åren. – *Påbörjat.*
- Upprätta ett serviceavtal för våra nya fönster som innebär löpande underhåll 1 gång per år. – *Genomfört.*
- Filmning, besiktning och spolning av våra stammar inkl upprättande av statusdokument. *Se tidigare.*
- Byte av golv i nr 18s hissar. – *Inte genomfört.*
- En aktiv avtalsuppföljning. – *Har gjorts och ska fortsätta.*

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mowen Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Växthuset Utveckling AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2014.

Under året har styrelsen genomfört 9 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 åtta tillfällen. Följande lägenheter har fått nya ägare: 1022/1202, 1081/1801, 1095/1905, 1125/1205, 1151/1501, 1152/1502, 1175/1705, 1185/1805.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 490	3 363	3 464	3 213
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-197	38	847	295
Soliditet (%)	27%	28%	76%	65%

Förslag till resultatdisposition

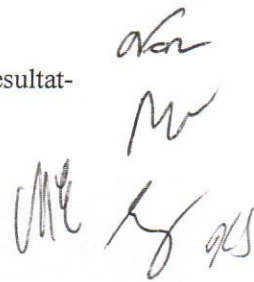
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	2 379 301
årets resultat	<u>-197 670</u>
<i>Total</i>	<i>2 181 631</i>

disponeras för

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värde)	466 107
Överföring till balanserat resultat	<u>1 715 524</u>
<i>Total</i>	<i>2 181 631</i>

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	<i>Tilläggs- upplysning</i>	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 490 082	3 363 149
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>3 490 082</u>	<u>3 363 149</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 516 271	-2 105 968
Personalkostnader	4	-93 279	-102 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-675 706	-735 803
Övriga rörelsekostnader	5	-33 790	-77 717
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-3 319 046</u>	<u>-3 021 890</u>
Rörelseresultat		171 036	341 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 556	15 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 411	-318 929
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-367 855</u>	<u>-303 469</u>
Resultat efter finansiella poster		-196 819	37 790
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-196 819</u></u>	<u><u>37 790</u></u>

FE.

*M
Kor
ME
Sj
AS*

Balansräkning	<i>Tillägs- upplysning</i>	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 982 886	20 518 464
Maskiner och inventarier	7	607 651	685 279
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 590 537</u>	<u>21 203 743</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	553 118	578 375
Övriga fordringar		204 315	209 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 973	189 254
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>875 406</u>	<u>976 813</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		870 495	559 155
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>870 495</u>	<u>559 155</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 745 901	1 535 968
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 336 438</u>	<u>22 739 711</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	10	929 345	929 345
Fond för yttre underhåll		2 750 646	2 284 539
Reservfond/Värdesäkringsfond		197 670	197 670
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 877 661</u>	<u>3 411 554</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 379 301	2 807 618
Årets resultat		-196 819	37 790
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 182 482</u>	<u>2 845 408</u>
<i>Summa eget kapital</i>		6 060 143	6 256 962
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
<i>Summa långfristiga skulder</i>	12	<u>14 322 992</u>	<u>12 584 250</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	750 000	0
Leverantörsskulder		77 505	1 744 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 125 797	2 154 363
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 953 302</u>	<u>3 898 499</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 336 438</u>	<u>22 739 711</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		15 100 000	14 050 000
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<u>15 100 000</u>	<u>14 050 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		0	0
<i>Summa ansvarsförbindelser</i>		<u>0</u>	<u>0</u>

Tilläggsupplysningar

A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

1. Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader:	1,8%
Fastighetsförbättringar	5-20%

B. UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
2. Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 306 028	3 306 566
Hyror bilplatser	130 332	40 080
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 546	16 503
Övriga intäkter och ersättningar	44 176	0
	<u>3 490 082</u>	<u>3 363 149</u>
3. Fastighetskostnader		
El	110 307	147 580
Uppvärmning	628 022	655 383
Vatten	109 955	123 570
Sophämtning	201 369	157 459
Grovsopor	9 466	4 818
Fastighetsförsäkringar	57 279	53 256
Kabel-TV	174 473	171 297
Fastighetsskötsel	97 500	97 500
Städning	85 146	98 397
Skötsel gård	64 031	63 672
Hissbesiktning	12 131	7 670
Serviceavtal hiss	15 322	15 081
Serviceavtal värmeanläggning	20 924	20 924
Snöröjning	37 087	26 020
Reparation bostäder	89 623	54 039
Reparation tvättstuga	36 103	29 019
Reparation soprum/sophus	10 266	18 630
Reparation VVS	258 042	16 058
Reparation hiss	139 781	35 765
Reparation gemensamma utrymmen	122 215	66 263
Fastighetsskatt/-avgift	133 220	132 590
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	79 008	80 977
Revisionsarvoden	25 000	30 000
	<u>2 516 271</u>	<u>2 105 968</u>
4. Personalkostnader		
Styrelsearvoden	86 000	86 000
Sociala avgifter	7 279	16 402
	<u>93 279</u>	<u>102 402</u>
5. Övriga rörelsekostnader		
Lokalhyra	3 090	3 090
Kostnader för styrelsemöten och årsstämma	5 597	4 897
Bankkostnader	4 542	5 489
Föreningsavgifter	13 410	13 145
Övriga förvaltningskostnader	7 152	51 096
	<u>33 790</u>	<u>77 717</u>

Non
M
MR
26 23

Tilläggsupplysningar

C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

2014-12-31 2013-12-31

6. Byggnader och mark

Anskaffningsvärde	27 353 735	27 291 235
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 772 771	-6 114 596
Årets avskrivningar på byggnader	-598 078	-658 175
Utgående avskrivningar enligt plan	-7 370 849	-6 772 771
<i>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</i>	<u>19 982 886</u>	<u>20 518 464</u>

7. Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde	1 064 563	1 064 563
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-379 284	-301 656
Årets avskrivningar på maskiner och inventarier	-77 628	-77 628
Utgående avskrivningar enligt plan	-456 912	-379 284
<i>Utgående redovisat värde på maskiner och inventarier</i>	<u>607 651</u>	<u>685 279</u>

8. Kundfordringar

Aviserat avseende kv. 1 nästkommande år	896 230	895 015
Förskottsinbetalat avseende kv.1 nästkommande år	-343 112	-316 640
	<u>553 118</u>	<u>578 375</u>

9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	53 946	52 375
Vatten	9 460	10 037
Kabel-TV	42 841	42 841
Reparationer och underhåll	0	84 001
Serviceavtal, värmenläggning	3 487	0
Föreningsavgifter	6 980	0
Ränta	1 259	0
<i>Totalt</i>	<u>117 973</u>	<u>189 254</u>

10. Eget kapital

Årets förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Värdesäkringsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	929 345	2 284 539	197 670	2 807 618	37 790
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning		466 107		-428 317	-37 790
Årets resultat					-196 819
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<u>929 345</u>	<u>2 750 646</u>	<u>197 670</u>	<u>2 379 301</u>	<u>-196 819</u>

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Tilläggsupplysningar

11. Långfristiga skulder

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	Ränta		
Skulder till kreditinstitut			
Stadshypotek	1,81%	3 328 992	0
Stadshypotek	1,79%	800 000	483 000
Stadshypotek	-	0	217 600
Stadshypotek	-	0	99 400
Stadshypotek	1,81%	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,67%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	-	0	1 044 000
Stadshypotek	1,74%	1 044 000	1 044 000
Stadshypotek	1,82%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	-	0	1 496 250
Stadshypotek	1,70%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,82%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,81%	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	1,67%	600 000	0
Stadshypotek	1,82%	1 100 000	0
Totalt		15 072 992	12 584 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-750 000	0
		14 322 992	12 584 250

12. Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut
Säkerhet: Fastighetsinteckning
S:a skulder för vilka säkerheter ställts

Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
15 072 992	15 100 000
15 072 992	15 100 000

13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutaviserade avgifter avseende kv.1 nästkommande år
Styrelsearvoden
Lagstadgade sociala avgifter
Ränta
El
Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
Reparationer och underhåll
Totalt

2014-12-31	2013-12-31
896 230	895 015
86 000	86 000
16 000	25 123
0	804
10 944	12 593
6 584	6 584
101 914	88 474
8 125	1 039 770
1 125 797	2 154 363

AS,
K
M
S
AS

Underskrifter

Stockholm den 30 mars 2015.



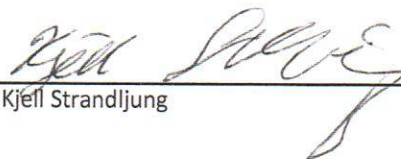
Björn Wahlund



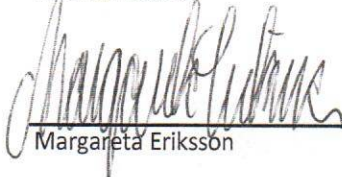
Carina Jönsson



Thomas Nilsson

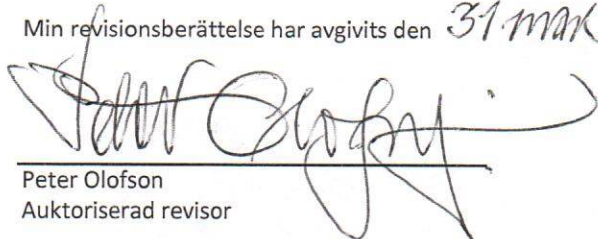


Kjell Strandlung



Margareta Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2015.



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Banvakten för år 2014-01-01-2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Banvakten för år 2014-01-01-2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

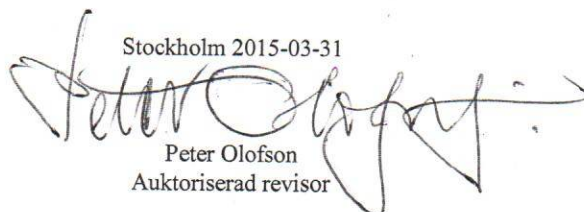
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-03-31



Peter Olofson
Auktoriserad revisor