

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Banvakten**

702000-1173

Räkenskapsåret  
2015

Styrelsen för Brf Banvakten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Wahlund	ordförande (avgick 2015-12-31)
Thomas Nilsson	ledamot, kassör
Carina Jönsson	ledamot, sekreterare
Margareta Eriksson	ledamot
Kjell Strandljung	ledamot
Robert Andersson	suppleant
Annika Nordström	suppleant

#### Revisorer

Peter Olofson	extern revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB	

#### Valberedning

Olof Adrian	sammankallande
Janeth Nilsson	

#### 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 Vardia

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

AKA  
CME Ly  
RS

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har slipning och målning av dörrar i portar och övriga yttre dörrar genomförts. Vidare har underhåll av fönster gjorts. Tyvärr har också klottersanering behövts göras vid några enstaka tillfällen. Föreningen har som policy att åtgärda klottet så snart det upptäcks.

I juni genomfördes en rensning av äldre och icke använda cyklar från cykelrummen. Det märks att fler och fler medlemmar cyklar och därmed har behov av plats i cykelrummen. Det är därför angeläget att cyklar som används sällan hängs upp i avsedda takkrokar. För att minska risken för skador på grund av råttor, tecknades ett avtal med Nomor AB för skadebekämpning av råttor.

Styrelsen har sagt upp avtalet med Växthuset för skötsel av utemiljön. Nytt avtal har slutits med Mark&Landskapsteknik AB (MLT). Upphandling av ny leverantör för fastighetsskötsel påbörjades under året och kommer att avslutas under 2016.

Amortering av föreningens lån som upptogs för renovering av fasader, fönster, balkonger och tak har under året gjorts motsvarande avskrivningstakten för dessa åtgärder.

För att säkerställa en fortsatt god ekonomi i föreningen, beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 2%, och hyresavgiften för parkeringsplats till 600 kr/mån fr o m 2016-01-01.

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mowen Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Växthuset Utveckling AB.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2015.

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.

Sju överlåtelser har skett under året. Följande lägenheter har fått nya ägare: 1021, 1062, 1096, 1122, 1125, 1135 och 1175.

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 454	3 490	3 363	3 464	3 213
Resultat efter finansiella poster (tkr)	194	-197	38	847	295
Soliditet (%)	28%	27%	28%	76%	65%

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	1 716 375
årets resultat	<u>193 745</u>
<i>Total</i>	<i>1 910 120</i>

disponeras för

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värde)	466 107
Överföring till balanserat resultat	<u>1 444 013</u>
<i>Total</i>	<i>1 910 120</i>

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

*to.*

*den*  
*OME* *E*  
*AS*

Resultaträkning	Tilläggs- upplysning	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 453 750	3 490 082
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 453 750	3 490 082
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 232 397	-2 516 271
Personalkostnader	4	-109 469	-93 279
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-652 760	-675 706
Övriga rörelsekostnader	5	-30 622	-33 790
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-3 025 247	-3 319 046
<b>Rörelseresultat</b>		<b>428 503</b>	<b>171 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 549	1 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 307	-369 411
<i>Summa finansiella poster</i>		-234 758	-367 855
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>193 745</b>	<b>-196 819</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>193 745</b>	<b>-196 819</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signatures and initials*

<b>Balansräkning</b>	<i>Tilläggs- upplysning</i>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 407 754	19 982 886
Maskiner och inventarier	7	530 023	607 651
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 937 777</u>	<u>20 590 537</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	576 849	553 118
Övriga fordringar		3 100	204 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 791	117 973
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>669 740</u>	<u>875 406</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 366 196	870 495
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 366 196</u>	<u>870 495</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		2 035 936	1 745 901
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>21 973 713</u></b>	<b><u>22 336 438</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	10	929 345	929 345
Fond för yttre underhåll		3 216 753	2 750 646
Reservfond/Värdesäkringsfond		197 670	197 670
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 343 768</u>	<u>3 877 661</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 716 375	2 379 301
Årets resultat		193 745	-196 819
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 910 120</u>	<u>2 182 482</u>
<i>Summa eget kapital</i>		6 253 888	6 060 143
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
<i>Summa långfristiga skulder</i>	12	<u>13 817 976</u>	<u>14 322 992</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	11	570 000	750 000
Leverantörsskulder		181 189	77 505
Skatteskulder		11 304	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 139 356	1 125 797
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 901 849</u>	<u>1 953 302</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>21 973 713</u></b>	<b><u>22 336 438</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		15 100 000	15 100 000
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<u>15 100 000</u>	<u>15 100 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		0	0
<i>Summa ansvarsförbindelser</i>		<u>0</u>	<u>0</u>

*Handwritten signature and date:*  
25/8



## Tilläggsupplysningar

### A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### 1. Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider:

Byggnader:	1,8%
Fastighetsförbättringar	5-20%

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
<b>B. UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN</b>		
<b>2. Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 306 028	3 306 028
Hyror bilplatser	133 295	130 332
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 562	9 546
Övriga intäkter och ersättningar	4 865	44 176
	<u>3 453 750</u>	<u>3 490 082</u>
<b>3. Fastighetskostnader</b>		
El	101 612	110 307
Uppvärmning	640 106	628 022
Vatten	116 021	109 955
Sophämtning	218 420	201 369
Grovsopor	11 053	9 466
Fastighetsförsäkringar	57 169	57 279
Kabel-TV	174 352	174 473
Fastighetsskötsel	104 730	97 500
Städning	86 096	85 146
Skötsel gård	65 921	64 031
Hissbesiktning	7 305	12 131
Serviceavtal hiss	15 674	15 322
Serviceavtal värmeanläggning	20 924	20 924
Snöröjning	43 554	37 087
Reparation bostäder	110 113	89 623
Reparation tvättstuga	39 920	36 103
Reparation soprum/sophus	4 351	10 266
Reparation VVS	21 212	258 042
Reparation hiss	30 902	139 781
Reparation gemensamma utrymmen	94 144	122 215
Skadedjursbekämpning	29 250	0
Fastighetsskatt/-avgift	135 560	133 220
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	79 008	79 008
Revisionsarvoden	25 000	25 000
	<u>2 232 397</u>	<u>2 516 271</u>
<b>4. Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	85 440	86 000
Sociala avgifter	24 029	7 279
	<u>109 469</u>	<u>93 279</u>

Föreningen har inte haft några anställda, detsamma gäller föregående år.

*B.*

*von*  
*AKC*  
*ES*  
*ly*

## Tilläggsupplysningar

### 5. Övriga rörelsekostnader

Lokalhyra	2 190	3 090
Kostnader för styrelsemöten och årsstämma	3 648	5 597
Bankkostnader	1 986	4 542
Föreningsavgifter	13 410	13 410
Övriga förvaltningskostnader	9 388	7 152
	<u>30 622</u>	<u>33 790</u>

### C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

2015-12-31 2014-12-31

#### 6. Byggnader och mark

Anskaffningsvärde	27 353 735	27 353 735
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 370 849	-6 772 771
Årets avskrivningar på byggnader	-575 132	-598 078
Utgående avskrivningar enligt plan	-7 945 981	-7 370 849
<i>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</i>	<u>19 407 754</u>	<u>19 982 886</u>

#### 7. Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde	1 064 563	1 064 563
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-456 912	-379 284
Årets avskrivningar på maskiner och inventarier	-77 628	-77 628
Utgående avskrivningar enligt plan	-534 540	-456 912
<i>Utgående redovisat värde på maskiner och inventarier</i>	<u>530 023</u>	<u>607 651</u>

#### 8. Kundfordringar

Aviserat avseende kv. 1 nästkommande år	918 034	896 230
Förskottsinsbetalat avseende kv.1 nästkommande år	-341 185	-343 112
	<u>576 849</u>	<u>553 118</u>

#### 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	35 448	53 946
Vatten	0	9 460
Kabel-TV	42 851	42 841
Serviceavtal, värmenläggning	3 487	3 487
Föreningsavgifter	6 980	6 980
Ränta	1 025	1 259
<i>Totalt</i>	<u>89 791</u>	<u>117 973</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	2 750 646	197 670	2 379 301	193 745
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning		466 107		-662 926	-193 745
Årets resultat					193 745
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<u>929 345</u>	<u>3 216 753</u>	<u>197 670</u>	<u>1 716 375</u>	<u>193 745</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "over", "ME", "LJ", and "RS".



## Tilläggsupplysningar

### 11. Långfristiga skulder

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

		2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	<u>Ränta</u>		
Stadshypotek	1,45%	2 958 976	3 328 992
Stadshypotek	1,45%	800 000	800 000
Stadshypotek	1,45%	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,55%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,45%	729 000	1 044 000
Stadshypotek	1,55%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,55%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,55%	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,55%	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	1,55%	600 000	600 000
Stadshypotek	1,55%	1 100 000	1 100 000
<b>Totalt</b>		<b>14 387 976</b>	<b>15 072 992</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-570 000	-750 000
<b>13 817 976</b>	<b>14 322 992</b>

### 12. Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut

Säkerhet: *Fastighetsinteckning*

S:a skulder för vilka säkerheter ställts

Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
14 387 976	
	15 100 000
<b>14 387 976</b>	<b>15 100 000</b>

### 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutaviserade avgifter avseende kv.1 nästkommande år

Styrelsearvoden

Lagstadgade sociala avgifter

El

Ekonomisk förvaltning

Fjärrvärme

Reparationer och underhåll

**Totalt**

2015-12-31	2014-12-31
918 034	896 230
85 358	86 000
24 029	16 000
9 676	10 944
6 584	6 584
87 321	101 914
8 354	8 125
<b>1 139 356</b>	<b>1 125 797</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 One signature at the top right of the table area.  
 Another signature below it.  
 A large signature on the right side.  
 Initials 'PS' at the bottom.

---

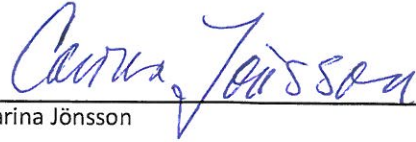
**Underskrifter**

---

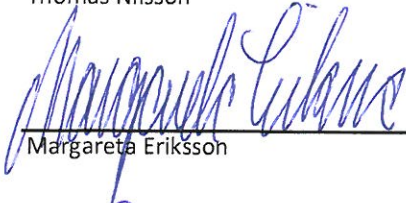
Stockholm den *4 april* 2016.



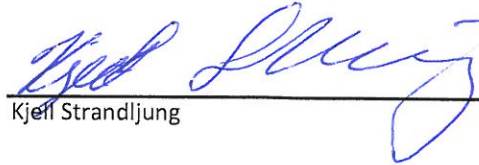
Thomas Nilsson



Carina Jönsson

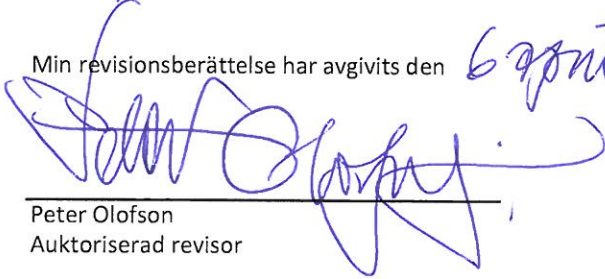


Margareta Eriksson



Kjell Strandlung

Min revisionsberättelse har avgivits den *6 april* 2016.



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 2015-01-01-2015-12-31.

#### *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 2015 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 2015-01-01-2015-12-31.

#### *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 2016-04-06

Peter Olofson  
Auktoriserad revisor