

# Årsredovisning

för

## Brf Banvakten 3

769614-0263

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Banvakten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2008.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Uppsala Luthagen 4:3 i Uppsala kommun den 23 januari 2007.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 51 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 4 213 kvm och lokalytan 400 kvm. Föreningen disponerar 52 parkeringsplatser, varav 28 är belägna i garage. Dessutom finns också 5 stycken platser för motorcyklar i ett särskilt förråd.

#### Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 14 st 2 rum och kök
- 21 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen förvaltar marksamfälligheten tillsammans med Brf. Banvakten 1 och Brf. Banvakten 2. I avtalet ingår också fastighetsskötsel.

#### Servitut

Fastigheten belastas av en befintlig 70 kV elkabel som ägs av Vattenfall AB. Vattenfall AB skall på egen bekostnad säkerställa sin rätt att utan ersättning bibehålla och underhålla elkabeln genom bildande av servitut eller ledningsrätt

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: Halv fastighetsavgift i deklarationen 2013-2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 81.63.0002 kr, varav byggnadsvärdet är 63.904.000 kr och markvärde 17.728.000 kr. Värdeår är 2007.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 februari 2007.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 666 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras enligt stadgarna med minst 105 tkr vilket motsvarar 25 kr/m<sup>2</sup>. Enligt underhållsplanen från 2010 bör 199 tkr avsättas till yttre fond, därutöver avsätts 14 tkr till gemensamhetsanläggningen.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

<b>Kreditinstitut</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Amortering 2014</b>
Swedbank	4,63	2014-09-17	inlösts	9.644
Swedbank	4,33	2015-03-25	13.406.517	40.000
Swedbank	2,68	2016-06-25	13.644.200	17.899
Swedbank	2,98	2017-09-25	7.947.327	10.166
Länsförsäkringar	2,49	2021-09-30	<u>9.920.150</u>	<u>49.850</u>
			44.918.194	127.559

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ragna Olsson	Ledamot ordförande	2 år, omvald
Elisabeth Ahnell Bankefors	Ledamot	2 år, nyvald
Lars Johansson	Ledamot	2 år, nyvald
Per Flygt	Ledamot	2 år, nyvald
Suzanne Vinberg	Ledamot t.o.m.	2014-12-31
Victor Rinne	Suppleant	1 år, nyvald
Peter Furuhall	Suppleant	1 år, omvald

Org.nr 769614-0263

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie	Borev Revisionsbyrå AB
Lars Jonasson	Suppleant	Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Carina Hagelin-Källman	Sammanställande
Mårten Edwards	

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

- Föreningen har haft en avgiftsfri månad under 2014
- Producerat och distribuerat Semaforen två nummer
- Inköpt och distribuerat luftfilter till alla lägenheter
- Deltagit i gemensamma möten med B 1 och B 2
- Hinkar med sand har för halkbekämpning har ställts vid samtliga ingångar mot gatan
- Gemensam städdag med B 1 och B 2
- Blommor har ställts ut framför varje ingång både mot gatan och innergården
- Lagt om fasträntekontot från Swedbank till Länsförsäkringar bank
- Lagt om bostadslån 9 970 000 kronor efter budgivning från Swedbank till Länsförsäkringar Bank
- Byggt lekställning i vår lekpark
- Plantering av buskar framför portgång 25
- Metallhörnskydd i portgångarna vid hissarna
- Rengjort entrétaken under hösten
- Gjort en OVK besiktning under året
- En ny underhållsplan har tagits fram och gäller fr.o.m. 2015-01-01. Den rekommenderade avsättningen är 163 tkr/år.

***Väsentliga händelser efter räkenskapsåret***

- Under 2015 har en reklamation gjorts till JM att det är stopp i duschen i en lägenhet. Det tyder på att det är ett dolt fel på ledningarna.
- Styrelsen förbereder sig för möjlig laddning av el-bil. Banvakten 1,2 och 3 fattar beslut oberoende av varandra.

Planerat underhåll under nästkommande år

2015 Måla all garage och gemensamma träytor.

Förändring av likvida medel

| 2014

2013

Brf Banvakten 3

Org.nr 769614-0263

Årsavgifter	2 806 873	3 062 064
Hyror och övriga intäkter	236 706	247 870
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 844 123	-2 641 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>199 456</b>	<b>668 183</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	60 679	-333 759
Årets amorteringar	-127 559	-77 151
Nya lån	37 061	
Förändring likvida medel	<b>169 637</b>	<b>257 274</b>
Likvida medel vid årets början	2 508 942	2 251 668
Likvida medel vid årets slut	2 678 579	2 508 942

**Medlemsinformation**

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Föreningen hade vid årsskiftet 78 (80) medlemmar. Under året har 2 (5) överlåtelser skett till ett snittvärde av 31 761 (27 244) kronor. Siffrorna inom parantes avser förgående år.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	3 044	3 304	3 295	3 208	3 182
Resultat efter finansiella poster	-807	524	87	406	346
Soliditet (%)	66	67	66	100	66
Årets resultat exkl avskr. (tkr)	199	382	219	529	459
Fastighetslån/kvm (kr)	10 662	10 683	10 702	10 731	10 769
Årsavgifter/kvm (kr)	666	727	727	709	709

*Nyckeltalsdefinitioner*Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Brf Banvakten 3  
Org.nr 769614-0263

5 (13)

**110 956**

disponeras så att  
i ny räkning överföres

110 956  
**110 956**

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

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 043 579	3 304 180
Övriga rörelseintäkter		-1	5 754
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 043 578</b>	<b>3 309 934</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 039 907	-1 015 449
Övriga externa kostnader	3	-184 492	-154 654
Personalkostnader	4	-53 124	-54 575
Avskrivningar		-1 006 801	-141 139
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 284 324</b>	<b>-1 365 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>759 254</b>	<b>1 944 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 943	147 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 574 541	-1 567 518
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 566 598</b>	<b>-1 420 072</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-807 344</b>	<b>524 045</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-807 344</b>	<b>524 045</b>

7 (13)

<b>Balansräkning</b>	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	132 285 660	133 288 765
Inventarier, verktyg och installationer	6	32 519	36 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 318 179</b>	<b>133 324 980</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

n 11

	<b>Not</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	119 700	119 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 700</b>	<b>119 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>132 437 879</b>	<b>133 444 680</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar			3 275
Övriga fordringar	8	874 073	1 048 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 212	92 311
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>959 285</b>	<b>1 144 465</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 804 407	1 468 445
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 804 407</b>	<b>1 468 445</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 763 692</b>	<b>2 612 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 201 571</b>	<b>136 057 590</b> 8 (13)

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 518 000	88 518 000
Fond för yttre underhåll		1 102 596	889 596
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 620 596</b>	<b>89 407 596</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		918 300	607 255
Årets resultat		-807 344	524 045
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>110 956</b>	<b>1 131 300</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 731 552</b>	<b>90 538 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44 648 918	44 931 541



Brf Banvakten 3  
Org.nr 769614-0263

	Not		
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 648 918</b>	<b>44 931 541</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		269 276	77 151
Leverantörsskulder		188 497	193 557
Skatteskulder		90 503	52 915
Övriga skulder		5 171	15 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	267 654	247 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>821 101</b>	<b>587 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 201 571</b>	<b>136 057 590</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	45 483 000	45 483 000
------------------------	------------	------------

##### Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installation	10 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 806 873	3 062 064
P-plats och garage	244 847	250 051
Hyses- och avgiftsbortfall	-8 148	-7 930
Öres- och kronutjämning	7	-5
	<b>3 043 579</b>	<b>3 304 180</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	66 521	58 684
Trädgårdsskötsel	31 557	
Städ	73 703	66 168
Hyra av entrémattor	8 831	8 503
Hisskostnader	67 669	57 744

KTO m.v. - 11

Gemensamhetsanläggning	88 978	26 634
Reparationer	8 152	51 940
Hissreparationer		37 500
Trädgård och utemiljö	5 609	34 752
Planerat underhåll	32 337	
El	54 777	81 719
Värme	363 443	352 353
Vatten och avlopp	52 526	96 372
Avfallshantering	56 083	56 618
Försäkringskostnader	42 009	39 703
Försäkringsersättningar		-34 500
Serviceavtal	3 315	5 625
Bredband	49 386	49 112
Förbrukningsinventarier	30 263	12 000
Förbrukningsmaterial	4 748	14 522
	<b>1 039 907</b>	<b>1 015 449</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	19 600	9 040
Fastighetsavgift	31 008	30 855
Porto	3 206	3 312
Föreningsgemensamma kostnader	2 783	3 500
Revisionsarvode	9 688	9 000
Ekonomisk förvaltning	87 530	81 623
Bankkostnader	3 150	2 000
Underhållsplan	9 125	
Övriga poster	18 402	15 324
	<b>184 492</b>	<b>154 654</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 004	44 520
Sociala avgifter	9 120	10 055
	<b>53 124</b>	<b>54 575</b>

### Not 5 Byggnader och mark

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 000 000	94 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 000 000</b>	<b>94 000 000</b>
Ingående avskrivningar	-711 235	-560 835
Årets avskrivningar	-1 003 105	-150 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 714 340</b>	<b>-711 235</b>
Redovisat värde mark	40 000 000	40 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 285 660</b>	<b>133 288 765</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 904 000	63 904 000
Taxeringsvärden mark	17 728 000	17 728 000
	<b>81 632 000</b>	<b>81 632 000</b>
<b>Not 6 Installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 354	
Inköp		36 354
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 354</b>	<b>36 354</b>
Ingående avskrivningar	-139	
Årets avskrivningar	-3 696	-139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 835</b>	<b>-139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 519</b>	<b>36 215</b>
<b>Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	119 700	119 700

119 700 119 700

61 st aktier à 1 900kr

**Not 8 Övriga fordringar**

2014-12-31 2013-12-31

Skattekonto	-99	40
Övriga poster		8 342
Avräkningskonto förvaltare	874 172	1 040 497
	<b>874 073</b>	<b>1 048 879</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2014-12-31 2013-12-31

Trygg Hansa	17 858	17 008
Holktis fastighetsskötsel	15 457	15 457
Fastum UBC Förvaltning	23 830	24 204
Returpappercentralen	11 578	11 578
Telia	8 739	8 185
Gemensahetsanläggningen	7 750	
Fortum Markets AB		3 047
Fastum UBC Förvaltning AB		9 125
Uppsala Vatten		3 707
	<b>85 212</b>	<b>92 311</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 998 000	46 520 000	889 596	607 255	524 045
Disposition av föregående års resultat:			213 000	311 045	-524 045
Årets resultat					-807 344
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 998 000</b>	<b>46 520 000</b>	<b>1 102 596</b>	<b>918 300</b>	<b>-807 344</b>

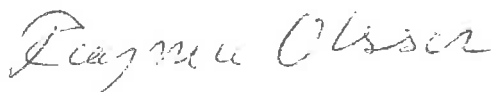
*[Handwritten signatures]*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

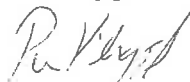
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	129 254	143 323
Förutbetalda avgifter och hyror	19 591	20 097
Upplupen elkostnad, Vattenfall	1 700	1 662
Upplupen elkostnad, Fortum	5 415	6 054
Upplupen fjärrvärmekostnad, Vattenfall	59 228	50 836
Reparation port	2 013	
Gemensamhetsanläggning	40 953	15 420
HolkTis fastighetsskötsel extra debitering		1 564
Beräknad revisionskostnad	9 500	9 000
	<b>267 654</b>	<b>247 956</b>

Uppsala den /

Ragna Olsson



Per Flygt



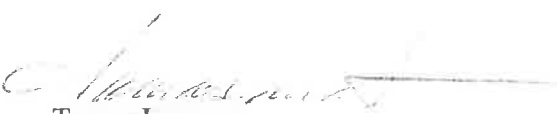
Elisabeth Ahnell Bankefors



Lars Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats den / 3 - 15



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

