

Årsredovisning 2019

BRF BANVAKTEN
702000-1173

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 och 18 i Stockholm. Föreningen har 92 bostadsrätter inklusive 1 bostadsrättslokal om totalt 6 707 kvm. Föreningen disponerar 20 parkeringsplatser på egen mark. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Styrelsens sammansättning

Helena Fredenberg	Ordförande
Louise Tornérhielm	Sekreterare
Mikael von Pfaler	Kassör
Robert Andersson	Ordinarie
Tommy Jensen	Ordinarie
Victor Jansson	Suppleant
Erik Lund	Suppleant

Valberedning

Daniel Johansson och Petra Lundström.

Firmateckning

Föreningen tecknas av en av Mikael von Pfaler eller Helena Fredenberg i förening med en av styrelsemedlemmarna.

Revisor

Peter Olofson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Handwritten signature

Handwritten initials: MJP, AS, TS, BA, HF

Avtal med leverantörer

Nabo AB	Ekonomisk förvaltning
Blue Harvest AB	Trädgårdsskötsel
Dce Fastighetsteknik	Teknisk Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och fortsätter att amortera ner sina lån. För tillfället är cirka 44% av lånen bundna.

Månadsavgifterna höjdes med 20% i början av året för att komma i rätt nivå med vår nya lånenivå. Inga ytterligare höjningar är planerade. Föreningen har nu ca 30,7 miljoner kr i lån. I samarbete med den ekonomiska förvaltaren har styrelsen tagit fram en långsiktig underhållsplan för föreningen.

En bostadsrättslokal ombildades till lägenhet under året, men eftersom den redan var bostadsrätt så påverkades inte andelstalen.

Stambytet

Hela året har dominerats av genomförandet av stambytet, som påbörjades i januari och avslutades i november. Nu är alla avloppsstammar, vattenledningar och elstigare utbytta i våra hus. De flesta badrum och WC byttes ut men en del, som var tillräckligt nyrenoverade, kunde sparas.

Radonmätning

Under 2018 började vi undersöka radonvärdena i huset. I den första mätningen låg ett antal lägenheter över gränsvärdet, men vid en fördjupad analys och mer omfattande mätning framkom det att delar av den tidigare mätningen inte stämde och att det bara var två lägenheter i bottenvåningarna som behövde åtgärdas. Under slutet av 2019 har ventilation tillförts i de berörda lägenheterna, som i skrivande stund är under kalibrering. Under början av 2020 kommer en kontrollmätning att genomföras. I samband med den fördjupade analysen konstaterades också att blåbetongen som finns i våra hus är av en förhållandevis "snäll" sort som inte ger upphov till så höga radonnivåer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 124 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelser.

AS

MVP
13
HA
HF

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 066	3 549	3 547	3 532
Resultat efter fin. poster	-19 531	69	271	370
Soliditet, %	83	33	33	31
Yttre fond	5 061	4 791	4 237	3 683
Taxeringsvärde	247 199	184 727	184 727	184 727
Bostadsyta, kvm	6 707	6 707	6 707	6 707
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	487	487	495
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 575	1 966	1 969	2 101
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,41	1,54	1,63
Belåningsgrad, %	16,50	73,51	71,64	74,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	929	-	-	929
Fond, yttre underhåll	4 791	-	270	5 061
Uppskrivningsfond	0	-	168 470	168 470
Reservfond	198	-	-	198
Balanserat resultat	976	69	-270	775
Årets resultat	69	-69	-19 492	-19 492
Eget kapital	6 963	0	-148 948	155 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	775
Årets resultat	-19 531
Totalt	-18 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande


Reservering fond för yttre underhåll	742
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 061
Balanseras i ny räkning	-14 437
	-18 756

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

MVP  13 RA HF

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 066	3 549
Rörelseintäkter		15	0
Summa rörelseintäkter		4 081	3 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-22 147	-2 447
Övriga externa kostnader	8	-514	-169
Personalkostnader	9	-120	-106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-517	-566
Summa rörelsekostnader		-23 298	-3 289
Rörelseresultat		-19 217	261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-314	-192
Summa finansiella poster		-314	-192
Resultat efter finansiella poster		-19 531	69
Årets resultat		-19 531	69

MVP HF


Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	185 923	17 942
Maskiner och inventarier	12	268	297
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>186 192</u>	<u>18 239</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>186 192</u>	<u>18 239</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53	27
Övriga fordringar	13	1 964	2 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	253	209
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 271</u>	<u>2 714</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 271</u>	<u>2 714</u>
Summa tillgångar		<u>188 462</u>	<u>20 953</u>

BA

HF
MVP ~~BA~~ 13 BA

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		929	929
Uppskrivningsfond		168 470	0
Reservfond		198	198
Fond för yttre underhåll		5 061	4 791
Summa bundet eget kapital		174 658	5 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		775	976
Årets resultat		-19 531	69
Summa fritt eget kapital		-18 756	1 045
Summa eget kapital		155 902	6 963
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	30 669	13 174
Summa långfristiga skulder		30 669	13 174
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15	15
Leverantörsskulder		1 101	247
Skatteskulder		35	11
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	741	543
Summa kortfristiga skulder		1 891	816
Summa eget kapital och skulder		188 462	20 953

10.

HF
MVP *[signature]* 13 HA

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	5-10 %

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 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	140	170
Årsavgifter, bostäder	3 814	3 267
Årsavgifter, lokaler	112	105
Övriga intäkter	15	7
Summa	4 081	3 549

[Handwritten signature]

HF

MWP *[Handwritten signature]* IS *[Handwritten signature]*

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	90	69
Fastighetsskötsel	147	135
Städning	72	78
Trädgårdsarbete	216	238
Övrigt	0	3
Summa	524	524

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	167	284
Summa	167	284

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Stambyte	19 799	246
Radonmätning	95	38
Hissunderhåll 2019	38	0
Ombyggnad lokal 1013 2018	0	17
Summa	19 932	301

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	131	118
Sophämtning	118	100
Uppvärmning	615	625
Vatten	141	71
Summa	1 005	914

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	3	105
Fastighetsförsäkringar	104	67
Fastighetsskatt	179	150
Kabel-TV	206	71
Övrigt	28	31
Summa	520	424

Ad.

HF

MWP *AS* *13* *HL.*

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	3
Kameral förvaltning	83	81
Pantbrev, stämpelskatt	362	0
Revisionsarvoden	30	30
Övriga förvaltningskostnader	36	56
Summa	514	169

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	6
Sociala avgifter	29	22
Styrelsearvoden	91	78
Summa	120	106

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	312	186
Övriga räntekostnader	2	6
Summa	314	192

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 354	27 354
Uppskrivning byggnad	168 470	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 824	27 354
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 412	-8 923
Årets avskrivning	-489	-489
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 901	-9 412
Utgående restvärde enligt plan	185 923	17 942
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>169 364</i>	<i>894</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 835	64 929
Taxeringsvärde mark	169 364	119 798
Summa	247 199	184 727

FB.

HF
MVP *TS* *RA.*

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 065	1 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 065	1 065
Ingående ackumulerad avskrivning	-767	-690
Avskrivningar	-29	-78
Utgående ackumulerad avskrivning	-796	-767
Utgående restvärde enligt plan	<u>268</u>	<u>297</u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	1 963	2 473
Skattekonto	1	4
Summa	1 964	2 478

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	0	33
Försäkringspremier	98	95
Förvaltning	21	21
Kabel-TV	52	18
Räntor	9	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74	36
Summa	253	209

HF
MVP 
TB RA

Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-13	1,30 %	500	1 500
Stadshypotek	2020-03-27	1,55 %	1 200	1 200
Stadshypotek	2020-03-27	1,55 %	2 899	2 914
Stadshypotek	2020-09-30	1,45 %	1 100	1 100
Stadshypotek	2020-09-30	1,45 %	575	575
Stadshypotek	2020-01-20	1,30 %	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	2020-03-04	1,30 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2020-03-06	0,75 %	4 100	
Stadshypotek	2020-04-17	0,75 %	3 260	
Stadshypotek	2022-06-30	1,30 %	4 075	
Stadshypotek	2024-09-01	1,50 %	4 075	
Stadshypotek	2020-01-20	1,30 %	3 000	
Summa			30 684	13 189
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>15</i>	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	13	13
Förutbetalda avgifter/hyror	430	354
Sociala avgifter	19	19
Styrelsearvode	67	67
Uppvärmning	86	87
Utgiftsräntor	29	3
Vatten	22	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75	0
Summa	741	543

Not 17, Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	33 000	15 100
Summa	33 000	15 100

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

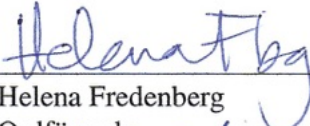
I slutet av februari drabbades föreningen av en vattenläcka mellan hus 14 och hus 18 (tappvattenledning, icke bytt som del av stambytet). Läckan orsakade en vattenskada i en bostadsrättslokal och i ett

MVP HF

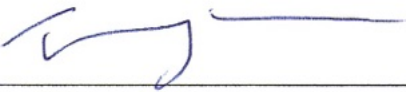
trädgårdsförråd. Då ledningen går i en kulvert under marken behövde marken och delar av parkeringsplatsen grävas upp, något som i skrivande stund pågår. Två vattenledningar och tre värmestammar kommer samtidigt att bytas.

Underskrifter


Stockholm, 2020 - 04 - 06
Ort och datum



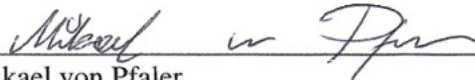
Helena Fredenberg
Ordförande



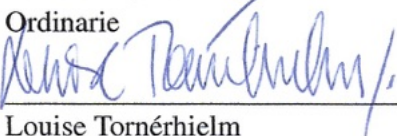
Tommy Jensen
Ordinarie



Robert Andersson
Ordinarie

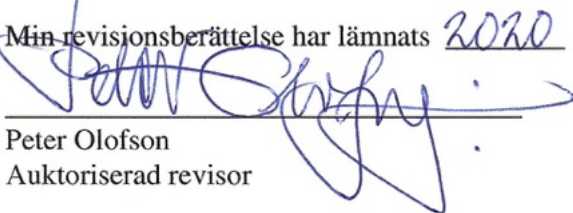


Mikael von Pfaler
Kassör



Louise Tornérhielm
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 18



Peter Olofson
Auktoriserad revisor