

Årsredovisning
för
Brf Banvakten 2

769612-8219

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Banvakten 2, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2 augusti 2005.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen har förvärvat fastigheten Luthagen 4:2 i Uppsala kommun den 20 juni 2006. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 36 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 2 926 m². Föreningen disponerar 43 parkeringsplatser varav 15 i garage samt 5 platser för motorcyklar i förråd.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har per 2009-10-01 ingått avtal om delägarförvaltning av marksamfälligheten Luthagen S:18. Vid delägarförvaltning beslutar ägarna gemensamt. För att ett beslut ska bli bindande krävs att samtliga delägare deltar i beslutet och är eniga. Föreningens andelstal är 0,2667. Marksamfälligheten består av vatten-, dagvatten-, och avloppsledningar med tillhörande brunnar, kör-, gång- och cykelbanor, grönytor, planteringar, lekplats, boulebana, flaggstång, julgransfäste, garage, parkeringsplatser, yttre belysning, förråd, soprum, undercentral samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen svarar för driftskostnader för soprum Hällbygatan 11 - 15, anläggningsnummer 4041893. Vattenförbrukningen mäts via gemensamma huvudmätare och fördelas till respektive förening via undervattenmätare. Banvakten 1 svarar för abonnemanget och fördelar kostnaderna till respektive Banvakt. Överskottet som avser gemensamhetsanläggningen fördelas mellan föreningarna enligt andelstalen. Elmätare för gemensam el sitter i undercentralen. Banvakten 2 svarar för abonnemanget och

fördelar kostnaderna mellan föreningarna enligt andelstalen. Löptiden är 1 december 2017 till 30 november 2018. Från 1 december 2017 med löptid till 30 november 2018 är priset 40,50 öre/kWh exklusive nu gällande energiskatt och moms. Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel avseende gemensamhetsanläggningen faktureras föreningarna enligt andelstalen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2012-2016, därefter hel fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften för 2017 uppgår till 1 315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 55 256 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 649 000 kr och markvärdet 16 607 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har från och med 1 januari 2012 avtal med Holktis Bygg & Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning. Avtal med Ren Jämt i Uppsala AB om städning har ingåtts 2012-09-01. Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om uppdatering av underhållplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 februari 2006

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 742 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 123 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2017 haft följande sammansättning:

Annika Forsberg	Ordförande
Annika Mattsson	Sekreterare
Birgitta Persson	Ledamot
Roger Andersson	Ledamot
Emelie Hedén Eklund	Ledamot
Martin Axelsson	Suppleant
Inger Moström	Suppleant
David Nygård	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Valberedning

Anita Fernström Sammankallande
Carina Björkén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det största som hände under 2017 var att vi tillsammans med Banvakterna 1 och 3 klottersanerade, målade och skyddsbehandlade garage- och förrådsbyggnader samt undercentralen. Arbetet pågick från maj och slutbesiktning skedde i augusti. Allt målades men bara de ytor vi av erfarenhet vet är speciellt utsatta för klotter skyddsbehandlades (vaxning). Utförare var Klotterkonsulten AB. I samband med detta arbete byttes alla lampor till LED-belysning på längorna och den ursprungliga plasten på armaturen ersattes av ett mer UV-beständigt plastmaterial.

Vi har under många år diskuterat hur vi ska minska biltrafiken på innergården under sommaren ställde vi ut en vanlig röd trafikkon som inte hindrar cykeltrafik och gående men gör det besvärligare för bilar. Även om vi inte fått bort alla bilar är situationen väldigt mycket bättre.

På föreningsstämman i maj diskuterades parkeringsfrågan och våra gästparkeringar. Under året har kommunen infört parkeringsavgifter i hela Luthagen/Stabby och det har frigjort många platser på gatan även om det är avgift förutom röda dagar.

Under året sålde föreningen hela sitt innehav av aktier i Fastum.

Lagom till advent satt vi tillsammans med de andra banvakterna upp belysning i två träd vid parkeringen efter en motion på vår stämma.

Vi har sedan 2007 haft problem med träden på norra sidan. De är sannolikt inte korrekt hanterade vi planteringen och de har sedan utsatts för mycket vind i ett ömtåligt skede. Holktis har under hösten haft arborister på plats för att gå igen alla träd och vi har nu beslutat att ta bort de träd som inte kan räddas och istället plantera nya.

Vi har haft fortsatt låg omsättning bland de boende, under året skedde två överlåtelser.

Vi har tillsammans med de andra banvakterna tagit in offerter på hur vi ska låta dra om elen i garage och på ett antal platser ute för att kunna erbjuda laddplatser för elbilar av olika slag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (52) medlemmar. Antal överlåtelser har under året varit 3 (3). Snittpriset har varit 34 355 (20 259) kr per kvm. Föregående år skedde en överlåtelse via bodelning vilket medförde ett lägre snittpris.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 314	2 326	2 328	2 326	2 326
Resultat efter finansiella poster	-558	-330	-238	-538	120
Soliditet (%)	59	59	59	59	59
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	61	290	381	82	207
Fastighetslån/kvm (kr)	10 665	10 748	10 830	10 918	10 973
Årsavgifter/kvm (kr)	742	742	742	742	742

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 justeringar 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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 381 000	30 199 000	1 063 312	-716 260	-329 542	46 597 510
Disposition av föregående års resultat:			123 000	-452 542	329 542	0
Årets resultat					-557 783	-557 783
Belopp vid årets utgång	16 381 000	30 199 000	1 186 312	-1 168 802	-557 783	46 039 727

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 168 802
årets förlust	-557 783
	-1 726 585
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	123 000
i ny räkning överföres	-1 849 585
	-1 726 585

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 314 328	2 326 128
Övriga rörelseintäkter		45 422	56 495
Summa rörelseintäkter		2 359 750	2 382 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 027 383	-888 121
Övriga externa kostnader	4	-193 090	-149 362
Personalkostnader	5	-59 059	-57 822
Avskrivningar		-619 167	-619 167
Summa rörelsekostnader		-1 898 699	-1 714 472
Rörelseresultat		461 051	668 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 600	6 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 023 434	-1 004 328
Summa finansiella poster		-1 018 834	-997 693
Resultat efter finansiella poster		-557 783	-329 542
Årets resultat		-557 783	-329 542

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	76 877 221	77 493 821
Installationer	7	15 217	17 784
Summa materiella anläggningstillgångar		76 892 438	77 511 605
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	87 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	87 400
Summa anläggningstillgångar		76 892 438	77 599 005
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	17 126
Övriga fordringar	9	678 320	928 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	116 902	94 802
Summa kortfristiga fordringar		795 222	1 040 921
Summa omsättningstillgångar		795 222	1 040 921
SUMMA TILLGÅNGAR		77 687 660	78 639 926

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 580 000	46 580 000
Fond för yttre underhåll		1 186 312	1 063 312
Summa bundet eget kapital		47 766 312	47 643 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 168 802	-716 260
Årets resultat		-557 783	-329 542
Summa fritt eget kapital		-1 726 585	-1 045 802
Summa eget kapital		46 039 727	46 597 510
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	30 967 189	31 207 189
Summa långfristiga skulder		30 967 189	31 207 189
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	240 000	240 000
Leverantörsskulder		79 488	81 176
Skatteskulder		91 284	65 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	269 972	448 791
Summa kortfristiga skulder		680 744	835 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 687 660	78 639 926

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-557 783	-329 542
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		619 167	619 167
Förändring skatteskuld/fordran		26 024	1 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		87 408	291 601
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		17 126	49 425
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 803	5 636
Förändring av leverantörsskulder		-1 687	-37 356
Förändring av kortfristiga skulder		-178 820	2 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-97 776	311 923
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		87 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		87 400	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-240 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-220 000
Årets kassaflöde		-250 376	91 923
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		928 322	836 400
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		677 946	928 322

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 168 028	2 169 828
P-plats och garage	148 800	156 550
Hysesbortfall, p-plats ej moms	-2 500	-250
	2 314 328	2 326 128

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	69 419	56 139
Trädgårdsskötsel	27 871	11 213
Städkostnader	43 872	44 965
Hyra av entrémattor	12 572	11 814
Serviceavtal	14 218	0
Hisskostnader	39 427	37 815
Gemensamhetsanläggning	37 012	43 881
Reparationer	58 197	49 156
Trädgård och utemiljö	538	65 833
Planerat underhåll	166 852	18 744
Fastighetsel	83 939	88 814
Uppvärmning	279 589	266 055
Vatten och avlopp	57 771	64 276
Avfallshantering	44 653	44 904
Försäkringskostnader	34 842	36 960
Kabel-tv	44 693	34 872
Förbrukningsinventarier	10 838	11 627
Förbrukningsmaterial	1 080	1 053
	1 027 383	888 121

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	10 560	10 560
Fastighetsavgift	47 340	22 824
Telefoni	4 396	3 441
Porto	1 689	2 251
Föreningsgemensamma kostnader	3 773	2 960
Revisionsarvode	34 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	81 123	77 390
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	0	9 231
Gåvor	1 463	0
Övriga poster	6 746	1 705
	193 090	149 362

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	45 500	44 800
Sociala avgifter	13 559	13 022
	59 059	57 822

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 800 000	57 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 800 000	57 800 000
Ingående avskrivningar	-2 306 179	-1 689 579
Årets avskrivningar	-616 600	-616 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 922 779	-2 306 179
Utgående redovisat värde	54 877 221	55 493 821
Taxeringsvärden byggnader	38 649 000	38 649 000
Taxeringsvärden mark	16 607 000	16 607 000
	55 256 000	55 256 000
Bokfört värde byggnader	54 877 221	55 493 821
Bokfört värde mark	22 000 000	22 000 000
	76 877 221	77 493 821

Not 7 Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 670	25 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 670	25 670
Ingående avskrivningar	-7 886	-5 319
Årets avskrivningar	-2 567	-2 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 453	-7 886
Utgående redovisat värde	15 217	17 784

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	87 400
	0	87 400

46 st aktier à 1 900 kr. Sålda 170417 till ett värde á 2 000 kr per styck.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	345	671
Avräkningskonto förvaltare	677 946	928 322
Övrig fordran	29	0
	678 320	928 993

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	23 918	23 608
TryggHansa	0	0
Kabel-TV	0	8 909
Fastighetsskötsel	10 931	10 931
Ekonomisk Förvaltning	19 984	21 203
Avfall	26 584	11 255
Vatten/Banvakten 1	16 500	16 500
Hyra mattor	1 553	795
Försäkring gemensamhetsanläggningen	1 617	1 601
Hemsida	776	0
Företagsabonnemang Telia	386	0
Fordran för gemensamma elkostnader/Banvakten 1 och 3	14 653	0
	116 902	94 802

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	4,1	2020-06-25	11 012 060	11 092 060
Swedbank	1,07	2019-10-25	11 317 155	11 397 155
Swedbank	5,02	2018-02-16	8 877 974	8 957 974
			31 207 189	31 447 189

Kortfristig del av långfristig skuld			240 000	240 000
-----------------------------------------	--	--	---------	---------

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	115 528	116 488
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	14 314	14 077
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	8 615	9 800
Fjärrvärme	37 918	35 751
Gemensamhetsanläggning	18 916	23 864
Omläggning av ingångar; PEAB	0	33 482
Avräkning vatten	-8 229	-5 676
Reparation ventilation	16 160	0
Förutbetalda avgifter och hyror	11 250	166 205
	269 972	448 791

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	33 220 000	33 220 000
	33 220 000	33 220 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har fortsatt arbeta med frågan om laddplatser för elbilar och det arbetet kommer sannolikt pågå hela året. En enkät till de boende i alla tre banvakterna har genomförts och även om intresset ännu inte är jättestort är vår bedömning att vi behöver skapa en infrastruktur så att vi den dag olika varianter av bilar som laddas med el blir vanliga kan erbjuda platser. Det handlar också om att fortsätta vara en attraktiv förening.

I början av året satte vi om ett av våra tre lån och i samband med det beslutade vi att ha en avgiftsfri månad i januari eftersom vår räntekostnad blev väldigt mycket lägre. I övrigt har det varit en lugn inledning på 2018 och det som ligger närmast är att på stämman och en extrastämma anta reviderade stadgar som uppfyller nya lagkrav.

Uppsala den

Annika Forsberg
Ordförande

Annika Mattsson

Birgitta Persson

Roger Andersson

Emelie Hedén Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor