

Årsredovisning
för
Brf Banvakten 3

769614-0263

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Banvakten 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 81.630.002 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/m². Enligt underhållsplanen från 2010 bör 199 tkr avsättas till yttre fond, därutöver avsätts 14 tkr till gemensamhetsanläggningen.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 april 2015 haft följande sammansättning:

Ragna Olsson	Ledamot ordförande	2 år omvald t.o.m. 2016-04-20
Elisabeth Ahnell Bankefors	Ledamot	2 år nyvald t.o.m. 2016-04-20
Lars Johansson	Ledamot	2 år, nyvald t.o.m. 2016-04-20
Per Flygt	Ledamot	2 år, nyvald t.o.m. 2016-04-20
Victor Rinne	Ledamot	1 år, nyvald t.o.m. 2016-04-20
Pia Hammarling	Suppleant	1 år, nyvald t.o.m. 2016-04-20

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

Styrelsen har under året haft 10 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	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "20", "JH", "RV", and "SB".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har haft en avgiftsfri månad under 2015.
- Producerat och distribuerat Semaforen två nummer.
- Inköpt och distribuerat luftfilter till alla lägenheter.
- Deltagit i gemensamma möten med B1 och B 2.
- Hinkar med sand för halkbekämpning.
- Blommor har ställts ut framför varje ingång.
- JM har åtgärdat felet genom att montera en krage i avloppet i Pia Hammarlings lägenhet, Börjegatan 55.
- Mal sanering på vinden i Hällbygatan 25.
- Nya leksaker på lekplatsen iordningställt under året.
- Dörröppnare, handikapps anpassning ingång 53 (ställa upp porten), installerades under året.
- Samlat ihop 45 cyklar som ska gå på auktion vid städdag, gjordes tillsammans med B 1 och B 2

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Föreningen hade vid årsskiftet 81 (78) medlemmar. Under året har 5 (2) överlåtelse skett till ett snittvärde av 34 887 (31 761) kronor. Siffrorna inom parantes avser förgående år.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 043	3 044	3 304	3 295	3 208
Resultat efter finansiella poster	-353	-807	524	87	406
Soliditet (%)	66	66	67	66	100
Årets resultat exkl avskr. (tkr)	654	199	382	219	529
Fastighetslån/kvm (kr)	10 598	10 662	10 683	10 702	10 731
Årsavgifter/kvm (kr)	666	666	727	727	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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GO", "JK", "PR", and "EB".

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-102 044
årets förlust	-353 191
	-455 235

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	213 000
i ny räkning överföres	-668 235
	-455 235

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

Several handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. There are approximately five distinct signatures, some appearing to be initials or full names, written in a cursive style.

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 043 386	3 043 572
Övriga rörelseintäkter		17 424	6
Summa rörelseintäkter		3 060 810	3 043 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-984 425	-1 039 907
Övriga externa kostnader	3	-170 912	-184 492
Personalkostnader	4	-105 164	-53 124
Avskrivningar		-1 006 801	-1 006 801
Summa rörelsekostnader		-2 267 302	-2 284 324
Rörelseresultat		793 508	759 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 726	7 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 161 425	-1 574 541
Summa finansiella poster		-1 146 699	-1 566 598
Resultat efter finansiella poster		-353 191	-807 344
Årets resultat		-353 191	-807 344

Re
AK
CK
EAB

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	131 282 555	132 285 660
Inventarier, verktyg och installationer	6	28 823	32 519
Summa materiella anläggningstillgångar		131 311 378	132 318 179
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	119 700	119 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		119 700	119 700
Summa anläggningstillgångar		131 431 078	132 437 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 123 524	874 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 560	85 212
Summa kortfristiga fordringar		1 202 084	959 285
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 821 275	1 804 407
Summa kassa och bank		1 821 275	1 804 407
Summa omsättningstillgångar		3 023 359	2 763 692
SUMMA TILLGÅNGAR		134 454 437	135 201 571



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 518 000	88 518 000
Fond för yttre underhåll		1 315 596	1 102 596
Summa bundet eget kapital		89 833 596	89 620 596
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-102 044	918 300
Årets resultat		-353 191	-807 344
Summa fritt eget kapital		-455 235	110 956
Summa eget kapital		89 378 361	89 731 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	44 377 316	44 648 918
Summa långfristiga skulder		44 377 316	44 648 918
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	270 439	269 276
Leverantörsskulder		119 772	188 497
Skatteskulder		91 319	90 503
Övriga skulder		4 681	5 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	212 549	267 654
Summa kortfristiga skulder		698 760	821 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 454 437	135 201 571
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		45 483 000	45 483 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ca", "JA", "LH", "Vb", and "EAB".

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Som komplement till årsredovisningen har även en kassaflödesanalys gjorts som visar förändringen av likvida medel under räkenskapsåret.

Förändring av likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	2 806 892	2 806 873
Hyror och övriga intäkter	268 643	244 648
Kostnader exkl avskrivningar	-2 421 925	-2 852 065
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	653 610	199 456
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	-116 288	239 457
Årets amorteringar	-270 439	-269 276
Förändring likvida medel	266 883	169 637
Likvida medel vid årets början	2 678 579	2 508 942
Likvida medel vid årets slut	2 945 462	2 678 579

RO

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

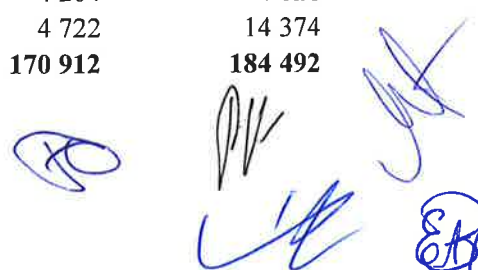
	2015	2014
Årsavgifter	2 806 892	2 806 873
P-plats och garage	245 844	244 847
Hyses- och avgiftsbortfall	-9 350	-8 148
	3 043 386	3 043 572

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	70 023	66 521
Trädgårdsskötsel	13 597	31 557
Städ	73 329	73 703
Hyra av entrémattor	9 166	8 831
Hisskostnader	63 995	67 669
Gemensamhetsanläggning	42 651	88 978
Reparationer	27 313	8 152
Trädgård och utemiljö	8 276	5 609
Planerat underhåll	22 104	32 337
El	51 063	54 777
Värme	349 433	363 443
Vatten och avlopp	84 403	52 526
Avfallshantering	57 567	56 083
Försäkringskostnader	43 609	42 009
Snöröjning	1 138	0
Serviceavtal	3 408	3 315
Bredband	51 642	49 386
Förbrukningsinventarier	1 806	30 263
Förbrukningsmaterial	9 902	4 748
	984 425	1 039 907

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	14 320	19 600
Fastighetsavgift	31 671	31 008
Porto	3 191	3 206
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 783
Revisionsarvode	9 675	9 688
Ekonomisk förvaltning	92 004	87 530
Bankkostnader	2 000	3 150
Underhållsplan	9 125	9 125
Fast telefoni	4 204	4 028
Övriga poster	4 722	14 374
	170 912	184 492



Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	89 000	44 004
Sociala avgifter	16 164	9 120
	105 164	53 124

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 000 000	94 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 000 000	94 000 000
Ingående avskrivningar	-1 714 340	-711 235
Årets avskrivningar	-1 003 105	-1 003 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 717 445	-1 714 340
Redovisat värde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående värde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående redovisat värde	131 282 555	132 285 660
Taxeringsvärden byggnader	63 904 000	63 904 000
Taxeringsvärden mark	17 728 000	17 728 000
	81 632 000	81 632 000

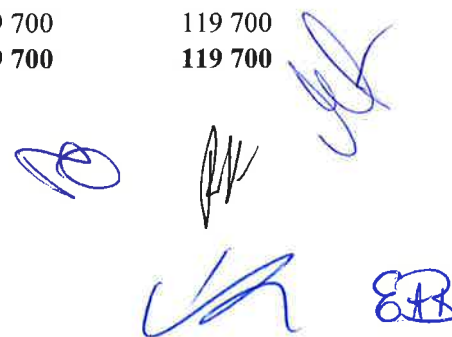
Not 6 Installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 354	36 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 354	36 354
Ingående avskrivningar	-3 835	-139
Årets avskrivningar	-3 696	-3 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 531	-3 835
Utgående redovisat värde	28 823	32 519

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	119 700	119 700
	119 700	119 700

61 st aktier à 1 900kr



Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	-663	-99
Avräkningskonto förvaltare	1 124 187	874 172
	1 123 524	874 073

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Trygg Hansa	18 394	17 858
HolkTis Fastighetsskötsel	15 457	15 457
Fastum UBC Förvaltning	0	23 830
Returpapperscentralen	11 578	11 578
Telia	8 581	8 739
Gemensamhetsanläggningen	23 250	7 750
Företagsmattor i Uppsala	1 300	0
	78 560	85 212

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	1 102 596	918 300	-807 344
Disposition av föregående års resultat:			213 000	-1 020 344	807 344
Årets resultat					-353 191
Belopp vid årets utgång	41 998 000	46 520 000	1 315 596	-102 044	-353 191

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank, nr 2754626055	1,73	2021-01-25	13 366 517	13 406 517
Swedbank, nr 2755795669	2,98	2017-09-25	7 936 085	7 947 327
Swedbank, nr 2754626071	2,68	2016-06-25	13 624 403	13 644 200
Länsförsäkringar, nr 90296217680	2,49	2021-09-30	9 720 750	9 920 150
			44 647 755	44 918 194

Kortfristig del av långfristig
skuld

270 439

269 276

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	102 345	129 254
Förutbetalda avgifter och hyror	24 436	19 591
Upplupen elkostnad, Vattenfall	1 754	1 700
Upplupen elkostnad, Fortum	5 193	5 415
Upplupen fjärrvärmekostnad, Vattenfall	50 301	59 228
Reparation port	0	2 013
Gemensamhetsanläggning	15 276	40 953
HolkTis fastighetsskötsel extra debitering	3 444	0
Beräknad revisionskostnad	9 800	9 500
	212 549	267 654

Uppsala den

Ragna Olsson



Elisabeth Ahnell Bankefors


Per Flygt


Lars Johansson


Victor Rinne

Min revisionsberättelse har lämnats *den 4 sep 2016*


Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB



Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Banvakten 3 org.nr. 769614-0263

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Banvakten 3 för år 2015

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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 4 april 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor