

Årsredovisning för

**Brf Banér 71-73**

716421-2255

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baner 71-73 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 1. Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 27 maj 2013 utgjorts av:

Pontus Carlsund, ordförande  
Cecilia Möller, sekreterare  
Johan Emthén, kassör  
Lars-Olof Hollner, ledamot  
Anders Berntsson, ledamot  
Johan Sundström, suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pontus Carlsund, Cecilia Möller och Anders Berntsson. Därtill avgår Johan Emthén.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden.

### 2. Revisor

Revisor (godkänd) har varit Eva-Britt Nilsson, vald vid föreningsstämman.

### 3. Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Markus Norsted och Mikael Mårdh, valda vid föreningsstämman.

### 4. Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 27 maj 2013. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

### 5. Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Talarstolen 3 i Stockholms kommun omfattande ett bostadshus, byggår 1951, med adresserna Banérgatan 71-73 samt marken som huset står på och en del av den bakomliggande parken.



Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bl.a. styrelseansvar.

### 5.1. Lägenheter och lokaler

För närvarande upplåter Föreningen 25 bostäder, varav 20 bostadsrätter och 5 hyresrätter. Därutöver upplåter Föreningen 2 lokaler med hyresrätt. Under året har 0 bostäder med hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Vidare har under året 1 bostadsrätt överlåtits.

## 6. Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

## 7. Ekonomi

### 7.1. Avgifter och hyror

Avgifterna har ej förändrats under året.  
Fastighetsägarna Stockholm AB sköter Föreningens hyresförhandlingar.

### 7.2. Femårsöversikt, resultat och ställning (kr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 677 042	1 887 306	1 937 602	1 869 246	1 935 693
Rörelseresultat	70 985	245 151	385 574	391 716	663 917
Res. efter fin. poster	-722 133	-684 916	-543 484	-336 320	4 764
Balansomslutning	75 490 831	76 275 362	76 718 195	78 741 995	74 967 375
Fond för yttre underhåll	693 189	571 530	449 871	328 212	218 808

### 7.3. Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2008	Renovering av tvättstuga och husets socklar.
2009	-
2010	Stambyte
2011	-
2012	-
2013	Dränering av mark mot park

### 7.4. Säljarrevers

Föreningen har sedan 2007 ett reverslån hos Wallenstam-koncernen. Reversen är räntefri och skall amorteras i takt med att kvarvarande hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Amortering skall ske med belopp som motsvarar insatsvärdet av ombildad hyresrätt. Eventuellt övervärde för sådan ombildad hyresrätt tillfaller långivaren. Det totala insatsvärdet av kvarvarande



hyresrätter per den 31/12 2012 överstiger föreningens skuld till Wallenstam-koncernen med cirka 4,6 miljoner kronor.

#### 7.5. Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har under 2013 arbetat med en omvandling av lokalytan på bottenvåningen och vind till lägenhetsyta. Föreningen har i januari 2014 upplåtit 3 lokalytor med bostadsrätt fördelat på 4 nya lägenheter. Försäljningen gav föreningen en intäkt på 13 700 000. Föreningen har därefter amorterat lån på 11 000 000 och resterande belopp kommer att användas till renoveringar. Styrelsen beslöt i mars 2014 att från juli 2014 sänka avgifterna med 7 %. Projekteringen av vindsytan fortsätter.

#### 7.6. Ombyggnad och underhåll

Inga större arbeten har färdigställts under året.

#### 7.7. Förväntad framtida utveckling

Räntekostnaden för föreningens befintliga lån har sjunkit och stabiliserats.

#### 7.8. Framtida underhåll

Betydande kommande arbeten enligt husets underhållsplan är renovering av fönstersnickerier, trappuppgångar, balkonger samt hissar.

#### 7.9. Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 368 469
Årets resultat	<u>-722 133</u>
	<b>-4 090 602</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	142 227
Nytt balanserat resultat	<u>-4 232 829</u>
	<b>-4 090 602</b>



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 677 042	1 887 306
		<u>1 677 042</u>	<u>1 887 306</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 271 383	-1 347 137
Underhåll	3	-39 656	-
Avskrivningar		-295 018	-295 018
<b>Rörelseresultat</b>		<u>70 985</u>	<u>245 151</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 832	21 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-795 951	-1 018 709
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-722 134</u>	<u>-751 765</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-722 134</u>	<u>-751 765</u>
Rättelse av tidigare taxering		-	66 849
Skatt föregående år		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-722 133</u>	<u>-684 916</u>

*Handwritten signature and initials:*  
 Ju H  
 R H  
 1 Bn

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 744 904	75 039 922
		<u>74 744 904</u>	<u>75 039 922</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>74 744 904</u>	<u>75 039 922</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	15 545	122 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	10 402	10 521
		<u>25 947</u>	<u>132 722</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	719 980	1 102 718
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>745 927</u>	<u>1 235 440</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>75 490 831</u>	<u>76 275 362</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		177 920	177 920
Insatser		46 939 290	46 939 290
Fond för yttre underhåll		693 189	571 530
		<u>47 810 399</u>	<u>47 688 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 368 469	-2 561 894
Årets resultat		-722 133	-684 916
		<u>-4 090 602</u>	<u>-3 246 810</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>43 719 797</u>	<u>44 441 930</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 112 048	30 705 172
		<u>31 112 048</u>	<u>30 705 172</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	90 000	86 876
Leverantörsskulder		123 384	281 844
Skatteskulder		187 995	189 735
Övriga skulder	12	2 578	2 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	255 029	567 227
		<u>658 986</u>	<u>1 128 260</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>75 490 831</u>	<u>76 275 362</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	35 700 000	35 700 000
<b>Summa</b>	<b>35 700 000</b>	<b>35 700 000</b>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5 % per år
-Ombyggnad, stambyte	2,0 % per år

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befaraade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.





## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 081 932	1 081 932
Hyror	595 090	805 374
Övriga intäkter	20	-
<b>Summa</b>	<b>1 677 042</b>	<b>1 887 306</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	137 911	182 691
Reparationer	120 896	412 105
El	71 721	66 079
Uppvärmning	304 253	302 202
Vatten	35 888	38 000
Sophämtning	32 381	30 070
Försäkringspremier	27 194	24 009
Fastighetsavgift Bostäder	30 250	34 125
Fastighetskatt Lokaler	62 090	61 530
Övriga fastighetskostnader	18 106	6 610
Kabel TV	6 613	6 546
Revisionsarvoden	21 707	24 591
Förvaltningsarvode	120 211	115 287
Medlemsavgifter	4 901	9 135
Övriga externa tjänster	28 230	30 658
Konsult	243 976	-
Bankkostnader	2 690	745
Hyressättningsavgift	1 390	-
Administration	975	2 754
<b>Summa</b>	<b>1 271 383</b>	<b>1 347 137</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Innergård	39 656	-
	<b>39 656</b>	-

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	2 832	21 446
Ränteintäkter skattekonto	-	347
<b>Summa</b>	<b>2 832</b>	<b>21 793</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	795 951	1 018 709
<b>Summa</b>	<b>795 951</b>	<b>1 018 709</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 474 300	33 474 300
-Lagfart	1 032 075	1 032 075
-Mark	35 750 000	35 750 000
-Stambyte	6 056 119	6 056 119
	<u>76 312 494</u>	<u>76 312 494</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-1 272 572	-977 554
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-173 896	-173 896
-Årets avskrivning stambyte enligt plan	-121 122	-121 122
	<u>-1 567 590</u>	<u>-1 272 572</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 744 904</b>	<b>75 039 922</b>

## Taxeringsvärde

Byggnader	21 054 000	18 378 000
Mark	26 355 000	22 175 000
	<u>47 409 000</u>	<u>40 553 000</u>
Bostäder	41 200 000	34 400 000
Lokaler	6 209 000	6 153 000
	<u>47 409 000</u>	<u>40 553 000</u>

## Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	13 729	78 938
Momsfordran	1 816	43 263
	<u>15 545</u>	<u>122 201</u>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	7 032	6 099
Fastighetsägarna Service, TFS-avtal	1 687	2 780
ComHem	1 683	1 642
	<u>10 402</u>	<u>10 521</u>

## Not 9 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	1 895	628 669
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	718 085	474 049
	<u>719 980</u>	<u>1 102 718</u>

*Handwritten signature and initials, possibly "Re" and "H", with a date "13"*

## Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	46 939 290	177 920	571 530	-2 561 894	-684 916	44 441 930
Disposition enligt stämmobeslut			121 659	-121 659 -684 916	684 916	
Årets resultat	-	-			-722 133	-722 133
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 939 290</b>	<b>177 920</b>	<b>693 189</b>	<b>-3 368 469</b>	<b>-722 133</b>	<b>43 719 797</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
SBAB	Rörlig	2,65	5 000 000		5 000 000
SBAB	2014-02-12	4,54	4 000 000		4 000 000
SBAB	Rörlig	2,73	5 680 111		-
SBAB	Rörlig	2,83	5 680 112		-
SBAB	Rörlig	2,73	5 679 093		-
SBAB	2014-12-22	2,91	500 000		-
SBAB			-		4 000 000
SBAB			-		3 600 000
SBAB			-		3 742 130
SBAB			-		2 893 593
SBAB			-		2 893 593
				406 876	
Lånerevers från Wallenstam		Räntefritt	4 662 732		4 662 732
			<b>31 202 048</b>	<b>406 876</b>	<b>30 792 048</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-90 000		-86 876
			<b>31 112 048</b>		<b>30 705 172</b>

## Not 12 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Övrigt	2 578	2 578
	<b>2 578</b>	<b>2 578</b>

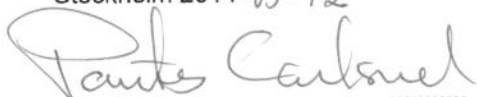
*[Handwritten signature]*  
RE

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	96 552	253 942
Räntor	52 945	46 736
El	6 370	10 790
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Handelsbanken	359	372
Fjärrvärme	42 906	51 546
Avfall	396	302
Reparationer	2 431	139 004
Plåt&Byggkonsult J-E Svensson AB	-	5 995
Utlägg	10 400	-
Vatten	3 690	3 534
Städ	3 956	3 859
Fastighetsskötsel	1 598	-
Snöskottning	6 259	29 147
Övrigt	5 167	-
	<b>255 029</b>	<b>567 227</b>

### Underskrifter

Stockholm 2014-05-12



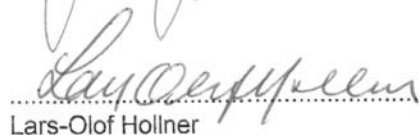
Pontus Carlsund



Johan Emthén



Cecilia Möller Norsted



Lars-Olof Hollner



Anders Bärntsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-16



Eva-Britt Nilsson, godkänd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Banér 71-73

Org.nr 716421-2255

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Banér 71-73 för räkenskapsåret 2013.

#### *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 2013 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. *EBW*



## **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 Brf Banér 71-73 för räkenskapsåret 2013.

### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Stockholm 2014-05-16

Eva-Britt Nilsson  
Godkänd revisor