

Årsredovisning för
Brf Banér 71-73
716421-2255

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Baner 71-73 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 27 maj 2014 utgjorts av:

Pontus Carlsund, ordförande
Cecilia Möller Norsted, sekreterare
Anders Berntsson, kassör
Lars-Olof Hollner, ledamot
Ida Fröström, ledamot
Carl Mårdh, suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pontus Carlsund, Carl Mårdh och Lars-Olof Hollner. Därtill avgår Cecilia Möller Norsted, Ida Fröström och Anders Berntsson.

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 2014. På stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 37 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 29 bostäder, varav 24 bostadsrätter och 5 hyresrätter. Under året har 0 bostäder med hyresrätt omvandlats till bostadsrätt. Vidare har under året 7 bostadsrätt överlåts.

6. Förvaltning

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

7. Ekonomi

7.1. Avgifter och hyror

Avgifterna har sänkts med 7 % under året.
Fastighetsägarna Stockholm AB sköter Föreningens hyresförhandlingar.

7.2. Femårsöversikt, resultat och ställning (kr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 645 801	1 677 042	1 887 306	1 937 602	1 869 246
Rörelseresultat	-786 098	70 985	245 151	385 574	391 716
Res. efter fin. poster	-1 268 566	-722 133	-684 916	-543 484	-336 320
Balansomslutning	76 769 477	75 490 831	76 275 362	76 718 195	78 741 995
Fond för yttre underhåll	835 416	693 189	571 530	449 871	328 212

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
2014	Markbearbetning och stenläggning mot park. Ny sopstation utanför fastigheten,

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

Föreningen har haft extra kostnader i samband med försäljning av lokalytor med påföljande markarbeten och en ny sopstation på totalt 1 015 433 vilka resultatförts. Rensat från dessa extra kostnader är årets resultat en förlust på 253 134. 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 %. I mars 2015 gav föreningen en avsiktsförklaring att sälja vindsytan till entreprenör för ombyggnad till bostadsrätt.

7.6. Ombyggnad och underhåll

Stenläggning av mark mot park. Ny sopstation utanför fastigheten.

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	-4 232 829
Årets resultat	<u>-1 268 567</u>
	-5 501 396

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>-5 643 623</u>
	-5 501 396

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 645 801	1 677 042
Summa rörelseintäkter		1 645 801	1 677 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 503 081	-1 271 383
Underhållskostnader	3	-462 632	-39 656
Avskrivningar		-466 186	-295 018
Summa rörelsekostnader		-2 431 899	-1 606 057
Rörelseresultat		-786 098	70 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 761	2 832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 229	-795 951
Summa finansiella poster		-482 468	-793 119
Resultat efter finansiella poster		-1 268 566	-722 134
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 268 566	-722 134
Skatter			
Årets resultat		-1 268 567	-722 133

ROT
J. K. 2014

Balansräkning

Belopp i kr	Nöt	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	74 278 718	74 744 904
Summa materiella anläggningstillgångar		74 278 718	74 744 904
Summa anläggningstillgångar		74 278 718	74 744 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		94 248	15 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 127	10 402
Summa kortfristiga fordringar		105 375	25 947
<i>Kassa och bank</i>	5		
Kassa och bank		2 385 384	719 980
Summa kassa och bank		2 385 384	719 980
Summa omsättningstillgångar		2 490 759	745 927
SUMMA TILLGÅNGAR		76 769 477	75 490 831

Handwritten signature and initials, possibly including "RE" and "CAV".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 801 015	46 939 290
Upplåtelseavgifter		3 016 195	177 920
Fond för yttre underhåll		835 416	693 189
Summa bundet eget kapital		61 652 626	47 810 399
<i>Frött eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 232 829	-3 368 469
Årets resultat		-1 268 567	-722 133
Summa frött eget kapital		-5 501 396	-4 090 602
Summa eget kapital		56 151 230	43 719 797
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 022 048	31 112 048
Summa långfristiga skulder		20 022 048	31 112 048
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		90 000	90 000
Leverantörsskulder		36 081	123 384
Skatteskulder		189 723	187 995
Övriga skulder		2 578	2 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 817	255 029
Summa kortfristiga skulder		596 199	658 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 769 477	75 490 831

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	35 700 000	35 700 000
Summa ställda säkerheter	35 700 000	35 700 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteläntäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandeliden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(0,5%)
Ombyggnad	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och anspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 276 876	1 081 932
Hyror	366 706	595 090
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 220	-
Övriga hyresintäkter	-	20
	1 645 801	1 677 042

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	29 700	48 154
Städning	43 516	46 700
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 454	13 642
Trädgårdsskötsel	25 792	11 220
Snöröjning	4 375	18 195
Reparationer	114 109	120 896
El	46 318	71 721
Uppvärmning	290 155	304 253
Vatten	99 156	35 888
Sophämtning	45 539	32 381
Försäkringspremie	29 707	27 194
Fastighetsavgift bostäder	35 293	30 250
Fastighetsskatt lokaler	62 090	62 090
Övriga fastighetskostnader	15 447	18 106
Kabel-tv/Bredband/IT	6 732	6 613
Revisionsarvode	23 750	21 707
Förvaltningsarvode ekonomi	75 824	71 370
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 561
Panter och överlåtelser	1 500	-
Förvaltningsarvode teknik	-	48 842
Juridiska arvoden	90 301	4 468
Mäklararvode	462 500	-
Konsult	-	243 976
Övriga externa tjänster	51 823	27 156
	1 503 081	1 271 383

Not 3 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnad	110 000	-
Innergård	352 632	39 656
Summa	462 632	39 656

[Handwritten signature]

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 506 375	34 506 375
-Stambyte	6 056 119	6 056 119
-Mark	35 750 000	35 750 000
	<u>76 312 494</u>	<u>76 312 494</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 567 590	-1 272 572
-Årets avskrivning enligt plan	-466 186	-295 018
	<u>-2 033 776</u>	<u>-1 567 590</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>74 278 718</u>	<u>74 744 904</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 054 000	21 054 000
Mark	26 355 000	26 355 000
	<u>47 409 000</u>	<u>47 409 000</u>
Bostäder	41 200 000	41 200 000
Lokaler	6 209 000	6 209 000
	<u>47 409 000</u>	<u>47 409 000</u>

Not 5 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto	2 180 973	1 895
Avräkningskonto Fastighetsägarna	204 411	718 085
Summa	<u>2 385 384</u>	<u>719 980</u>

Not 6 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttra underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets Ingång	46 939 290	177 920	693 189	-3 368 469	-722 133	43 719 797
Upplåtelse av lgh nr 27-30	10 861 725	2 838 275				
Disposition enligt stämmobeslut			142 227	-142 227 -722 133	722 133	
Årets resultat					-1 268 567	-1 268 567
Belopp vid årets utgång	57 801 015	3 016 195	835 416	-4 232 829	-1 268 567	
			Totalt bundet eget kapital 61 652 626	Totalt fritt eget kapital -5 501 396		56 151 230

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränna	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SBAB	2015-01-13	2,73%	4 150 111	-1 530 000	5 680 111
SBAB	2016-01-13	2,83%	5 650 112	-30 000	5 680 112
SBAB	2015-01-13	2,73%	5 649 093	-30 000	5 679 093
SBAB			-	-5 000 000	5 000 000
SBAB			-	-4 000 000	4 000 000
SBAB			-	-500 000	500 000
Lånerevers från Wallenstam	Räntefritt		4 662 732		4 662 732
			20 112 048	-11 090 000	31 202 048
Kortfristig del av långfristig skuld			-90 000		-90 000
			20 022 048		31 112 048

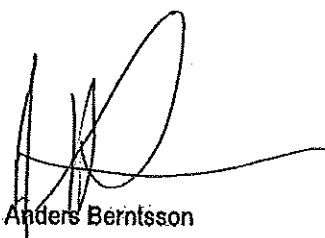
Handwritten signature and initials:
LBN

Underskrifter

Stockholm 2015-04-29



Pontus Carlsund



Anders Berntsson

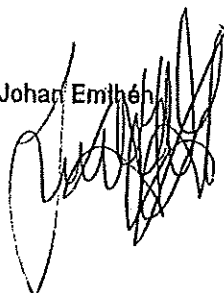


Lars-Olof Hollner

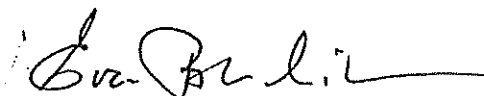


Cecilia Möller Norsted

Johan Emihén



Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-07



Eva-Britt Nilsson
Godkänd revisör



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 2014.

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 revisions sed 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 2014 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 Brf Banér 71-73 för räkenskapsåret 2014.

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 ersättningskyldig 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 2015-05-07

Eva-Britt Nilsson
Godkänd revisor