

# ÅRSREDOVISNING

**2014**

## **Bajonetten 3 Brf**

# Årsredovisning – så tolkar du den

Bostadsrättsföreningen ska upprätta en årsredovisning varje år, bestående av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning och balansräkning.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om fastigheten, utförda och planerade underhållsarbeten, medlemsförändringar m.m. Styrelsen lämnar även förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Längst ner framgår årets resultat.

- *Intäkterna* består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnaderna* i en bostadsrättsförening består till största delen av underhåll, reparationer och driftskostnader som t.ex. el, vatten, fastighetsskötsel, m.m.
- *Avskrivningar.* Kostnaderna för större reparationer och investeringar får fördelas på flera år, s.k. *avskrivningar*. Årets avskrivning ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarierna. Under Noter anges även de sammanlagda avskrivningarna under årens lopp.
- *Ränteutgifter och räntekostnader* visar årets intäkter på likvida medel och räntekostnader för föreningens lån. Under Noter anges även bindningstider och räntesatser.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder vid bokslutsdagen. Här kan du även utläsa hur föreningen har finansierat sina tillgångar, antingen genom att låna pengar – skulder – eller med eget kapital.

- *Tillgångarna* delas upp i anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* är tänkta för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet, mark och byggnader. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* kallas alla tillgångar som kan omvandlas till reda pengar inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna

intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har betalats.

- *Eget kapital* är fördelat på bundet och fritt eget kapital. *Bundet eget kapital* är de insatser och upplätelseavgifter som har betalades in samt fastighetens underhållsfond. *Fritt eget kapital* utgörs av föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster.
- *Skulder* delas upp i lång- och kortfristiga skulder. *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, exempelvis föreningens fastighetslån. *Kortfristiga skulder* måste betalas inom ett år. Det gäller exempelvis upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

Noterna är till för att förklara och utveckla posterna i resultat- och balansräkningen och därmed ge en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

*Nyckeltal* gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tiden. Intressanta nyckeltal är t.ex. likviditet och soliditet.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.
- *Likviditet* jämför föreningens lättåtkomliga tillgångar med dess kortfristiga skulder. För att föreningen ska kunna betala sina kortfristiga skulder utan dröjsmål bör man ha en likviditet på ca 115 %.

## Panter och ansvarsförbindelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas. När pantbrev har ett högre belåningsvärde än skulderna de är säkerhet för kallas det överhypotek.
- *Ansvarsförbindelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har tagit på sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som alltid ska bifogas årsredovisningen.

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Bajonetten 3**

716403-2299

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bajonetten 3 får härmed avge redovisning för föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

Styrelsen har utgjorts av:

Anders Falkman	ledamot	ordförande
Anette Langborg	ledamot	
Sofia Rauston	ledamot	
Maj Dellström	ledamot	
Monica Åhman	ledamot	avflyttat 2014
David Zetterström	ledamot	
Claes von Post	suppleant	

Revisor har varit:

Lindeberg Grant Thornton genom Per Göran Matties

Valberedningen har bestått av:

Gun-Hilde von Post  
Marie-Louise Irgens

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08

Styrelsen har under 2014 haft tre st. protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar per den 2014-12-31 är 26 st.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bajonetten 3. På fastigheten finns ett hörnhus, Fredrikshovsgatan 4/Storgatan 52, som byggdes åren 1897-98. Fastigheten renoverades i mitten på 80 talet och har sedan dess löpande förbättrats genom bl.a renovering av trappuppgångar, fasad och gård. I slutet av 90 talet byggdes vinden om till två lägenheter, som uppläts med bostadsrätt.

Fastigheten

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

En lägenhet har överlåtits under 2014.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns en s.k. ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ombyggnader och underhållsplaner.

Åtgärder har vidtagits för att minska ljudet från restaurangens fläktar.

Anbud har tagits in på indragning av fiberoptik för bredband till alla lägenheter. Vi beräknar att utföra arbetet under 2015.

Arkitekt Olle Rex har fått i uppdrag att komma med ett förslag på hur belysningen i entréer och trapphus kan förbättras. Arbetet kommer förmodligen kunna tidigareläggas till 2015 eftersom en enskild bostadsrättsinnehavare, vänligen erbjudit sig att bidra ekonomiskt med inköpen av armaturer.

#### Årets underhåll

Entréerna och trapphusen har fått en uppfräschning genom bättringsmålning av väggar och tak samt av alla snickerier. Ytterportarna kommer även renoveras när vädret så tillåter under 2015

Föreningen har ingen anställd personal. Inga arvoden har utbetalts till styrelsen.

Föreningens lån är fördelade enligt följande

Långgivare	Ränta	Belopp
Nordea	2,79%	1,343,000.-
Nordea	2,79%	1,343,000.-
Nordea	2,95%	4,500.000.-
Summa lån:		7.186.000.-

Resultat och ställning.	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	1727	1727	1732	1693	1646
Rörelseresultat tkr	129	216	339	556	221
Resultat eft. Finans. Tkr	-56	22	213	-455	7
Balansomslutning. Tkr	38614	39077	39314	34123	35014

Framtida utveckling.

Föreningens ekonomi och likviditet är mycket god och de framtida investeringarna i fastigheten kan göras utan att årsavgiften behöver ändras.

Förslag till resultatdisposition.

Förslaget till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar (0,3 % av 80 643 000 taxeringsvärdet = 241 929 kr/år)

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-1 431 833
Årets resultat	-55 638
	-1 487 471

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 0
Till yttre reparationsfond överföres:	241 929
I ny räkning överföres	-1 729 400
	-1 487 471

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 717 984	1 718 366
Övriga rörelseintäkter	2	8 640	8 640
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 726 624</b>	<b>1 727 006</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 207 386	-1 297 432
Underhållskostnader	4	-229 062	-79 687
Avskrivningar		-161 091	-133 402
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 597 539</b>	<b>-1 510 521</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>129 085</b>	<b>216 485</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 156	17 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 879	-211 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 723</b>	<b>-193 996</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-55 638</b>	<b>22 489</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-55 638</b>	<b>22 489</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-55 638</b>	<b>22 489</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 167 118	36 325 498
Maskiner, inventarier och installationer	6	16 268	18 979
Summa materiella anläggningstillgångar		36 183 386	36 344 477
Summa anläggningstillgångar		36 183 386	36 344 477
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		48 563	47 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 492	20 401
Summa kortfristiga fordringar		71 055	67 571
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		2 360 078	2 665 223
Summa kassa och bank		2 360 078	2 665 223
Summa omsättningstillgångar		2 431 133	2 732 794
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 614 519</b>	<b>39 077 271</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 540 795	21 540 795
Upplåtelseavgifter		9 168 417	9 168 417
Fond för yttre underhåll		1 851 820	1 609 891
Summa bundet eget kapital		32 561 032	32 319 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 431 833	-1 212 393
Årets resultat		-55 638	22 489
Summa fritt eget kapital		-1 487 471	-1 189 904
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 073 561</b>	<b>31 129 199</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 142 346	7 169 210
Summa långfristiga skulder		7 142 346	7 169 210
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		173 581	54 245
Övriga skulder		12 243	36 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 788	688 384
Summa kortfristiga skulder		398 612	778 862
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 614 519</b>	<b>39 077 271</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	17 754 000	17 754 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 754 000</b>	<b>17 754 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-



## 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 ränteintäkter 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 nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	0,5%
Torkskåp	10%
Upprustning/förbättringsarbeten	0,5%,0,4%
Maskiner/Inventarie	20%

### 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 ianspråktagande 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	946 428	946 428
Hyror	771 556	771 938
	<u>1 717 984</u>	<u>1 718 366</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	8 640	8 640
Summa	<u>8 640</u>	<u>8 640</u>

### Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	7 855	7 540
Städning	52 821	61 005
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 276	5 276
Trädgårdsskötsel	15 134	-
Snöröjning	3 664	3 664
Sotning	-	5 833
Reparationer	337 344	385 282
El	32 956	48 262
Uppvärmning	446 063	484 035
Vatten	63 724	44 950
Sophämtning	20 806	22 623
Försäkringspremie	32 368	28 957
Fastighetsavgift bostäder	24 340	24 200
Fastighetsskatt lokaler	66 430	66 430
Övriga fastighetskostnader	5 866	10 296
Kabel-tv/Bredband/IT	2 439	3 250
Revisionsarvode	15 632	18 075
Förvaltningsarvode ekonomi	59 476	58 131
Juridiska åtgärder	-	2 062
Övriga externa tjänster	15 192	17 561
	<u>1 207 386</u>	<u>1 297 432</u>

### Not 4 Underhåll

Lokaler	77 700	-
Övrigt	151 362	79 687
Summa	<u>229 062</u>	<u>79 687</u>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	24 062 837	24 062 837
-Mark	8 783 865	8 783 865
-Ombyggnad lokal	225 568	225 568
-Fönster	204 112	204 112
-Gården	5 537 252	5 537 252
	<u>38 813 634</u>	<u>38 813 634</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 488 136	-2 357 445
-Årets avskrivning enligt plan	-158 380	-130 691
	<u>-2 646 516</u>	<u>-2 488 136</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 167 118</b>	<b>36 325 498</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	30 863 000	30 863 000
Mark	49 780 000	49 780 000
	<u>80 643 000</u>	<u>80 643 000</u>
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	6 643 000	6 643 000
	<u>80 643 000</u>	<u>80 643 000</u>

### Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	109 693	109 693
	<u>109 693</u>	<u>109 693</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-90 714	-88 003
-Årets avskrivning enligt plan	-2 711	-2 711
	<u>-93 425</u>	<u>-90 714</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 268</b>	<b>18 979</b>

### Not 7 Kassa och bank

Nordea	1 548 934	1 543 884
Avräkningskonto Fastighetsägarna	811 144	1 121 339
<b>Summa</b>	<b>2 360 078</b>	<b>2 665 223</b>

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	21 540 795	9 168 417	1 609 891	-1 212 393	22 489	31 129 199
Disposition enligt stämmobelsut			241 929	-219 440	-22 489	
Årets resultat					-55 638	-55 638
Belopp vid årets utgång	21 540 795	9 168 417	1 851 820	-1 431 833	-55 638	
	Totalt bundet eget kapital 32 561 032			Totalt fritt eget kapital -1 189 904		31 073 561

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

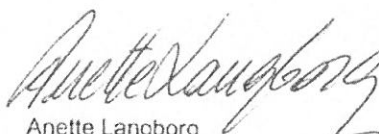
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
NHYP		2,474%	1 322 852	13 432	1 336 284
NHYP		2,474%	1 319 494	13 432	1 332 926
NHYP		2,253%	4 500 000	-	4 500 000
			7 142 346	26 864	7 169 210

## Underskrifter

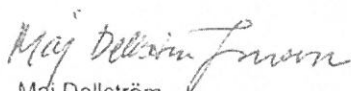
Stockholm 2015-04-15



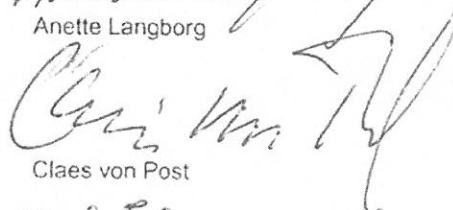
Anders Falkman



Anette Langborg



Maj Dellström



Claes von Post



Sofia Rauston



David Zetterström

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-13



Per Göran Mattis  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bajonetten 3  
Org.nr. 716403-2299

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bajonetten 3 för år 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 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 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bajonetten 3 för år 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 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 och föreningens stadgar.

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.

Stockholm den 23 april 2015



Per-Göran Mattis

Auktoriserad revisor



## Fastighetsägarna Service

Fastighetsägarna Service kan allt om hus och fastighetsförvaltning. Det betyder att vi kan erbjuda dig och din förening både goda råd och praktisk avlastning. Här finns några av landets skickligaste fastighetsjurister, hyresförhandlare, handläggare, ekonomer, förvaltare, driftsingenjörer och fastighetsskötare. Alla med uppdrag att hjälpa dig och dina grannar med tjänster och produkter som gör det enklare och lönsammare att vara fastighetsägare.

Läs mer på [fastighetsagarna.se/service](http://fastighetsagarna.se/service) eller ring vår Kundservice direkt 08-6177600.