

Årsredovisning

för

Brf Bananen

786000-0038

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Bananen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2010-09-03.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bananen 8 bebyggdes 1954 och är belägen i Söderhamns kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 37 lägenheter, 3 lokaler samt 2 bostadsrättslokaler.

Dessutom finns 5 garage och 20 p-platser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 666 kvm Total lokalyta: 411 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-25 bestått av:

Ordinarie	Björn Forsberg	
	Lena Svärm	
	Kjell Larsson	
	Birgitta Johnsson	Sekr.

Suppleant	Carina Jansson
-----------	----------------

Revisorer	
Ordinarie	Agneta Ullberg

Suppleant	Susanne Jonsson
-----------	-----------------

Valberedning	Inger Enberg	Sammanställande
	Pia Sandemalm	

Fastighetens tekniska status

Ombyggnation av lokal till 2 st lägenheter har utförts under 2002/2003.

Byte av lägenhetsdörrar har utförts under 2007. Trapphusen har målats om under 2009 och 2 lokaler har ombildats till bostadsrätt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 72 233 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 23 477 kronor som har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 43 (44) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollfört sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckning hanteras av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Årsavgifter

Höjning har skett med 5% from 2014-01-01

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 864	1 795	1 797	1 739
Resultat efter finansiella poster	375	214	270	99
Soliditet (%)	19	16	13	10
Kassalikviditet (%)	157	74	78	79
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 342	1 092	842	592
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	567	544	544	526
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 640	2 510	2 599	2 687

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-85 932
årets vinst	374 747
	288 815
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	38 815
	288 815

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 864 010	1 795 494
Övriga rörelseintäkter		30 546	41 700
Summa rörelseintäkter		1 894 556	1 837 194
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-952 881	-925 456
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-60 253	-73 457
Personalkostnader	6	-170 238	-248 134
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 811	-157 452
Summa rörelsekostnader		-1 335 184	-1 404 499
Rörelseresultat		559 372	432 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 790	-219 542
Summa finansiella poster		-184 625	-219 124
Resultat efter finansiella poster		374 747	213 571
Resultat före skatt		374 747	213 571
Årets resultat	7	374 747	213 571

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 823 233	7 975 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 517	20 000
Övriga fordringar	9	628 929	391 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 449	86 921
Summa kortfristiga fordringar		682 895	498 883
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		550 142	15 179
Summa omsättningstillgångar		1 233 037	514 062
SUMMA TILLGÅNGAR		9 056 270	8 489 106

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 700	86 700
Yttre reparationsfond		1 342 317	1 092 317
Summa bundet eget kapital		1 429 017	1 179 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-85 932	-49 503
Årets resultat	12	374 747	213 571
Summa fritt eget kapital		288 815	164 068
Summa eget kapital		1 717 832	1 343 085
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 552 430	6 454 633
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		242 932	236 728
Inre reparationsfond		184 988	174 203
Leverantörsskulder		66 139	63 672
Skatteskulder		3 183	2 858
Övriga skulder	14	32 180	11 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	256 586	202 586
Summa kortfristiga skulder		786 008	691 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 056 270	8 489 106
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 390 000	8 390 000
Summa ställda säkerheter		8 390 000	8 390 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1962. Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 002 192 (3 002 192) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 80-årig rak plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	58 224	58 248
Hysesintäkter garage och p-platser	58 550	54 150
Årsavgifter bostäder	1 512 132	1 449 768
Kabel-TV / Internet	38 184	36 408
Avsättning inre reparationsfond ./.	-32 484	-32 484
Övriga ersättningar och intäkter	30 546	41 700
	1 665 152	1 607 790

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	72 233	71 945
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	23 477	0
	95 710	71 945

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	28 235	30 708
Yttre skötsel / Snöröjning	20 145	36 363
Fastighetsel	38 575	41 943
Uppvärmning	459 345	463 918
Vatten	159 989	121 099
Sophämtning	24 615	37 724
Fastighetsförsäkring	51 316	51 363
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 400	0
Kabel-TV / Internet	33 046	30 888
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	39 505	39 505
	857 171	853 511

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	9 485	27 590
Revisionsarvode	3 393	2 753
Förvaltningsarvode	39 732	39 180
Övriga externa tjänster/kostnader	750	540
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 893	3 394
	60 253	73 457

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Löner till lokalvårdare	0	0
Löner till fastighetsskötare	193 500	136 253
Löner övriga	3 800	9 840
Lönebidrag	-211 100	-20 800
Löner/arvode vicevärd	12 000	12 000
Kostnadsersättningar	204	0
Sociala avgifter	86 179	53 699
Särskild löneskatt	1 324	1 240
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	4 856	4 493
Styrelsearvoden	63 276	51 409
Semesterersättning kollektivanställda	16 200	0
	170 239	248 134

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	374 747	213 571
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	151 811	157 452
Gjorda amorteringar	-236 728	-236 728
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-250 000	-250 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	0	0
	39 830	-115 705

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 625 166	10 465 603
Nyanskaffning relining		159 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 625 166	10 625 166
Ingående avskrivningar	-2 729 322	-2 571 870
Årets avskrivningar	-151 811	-157 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 881 133	-2 729 322
Utgående redovisat värde	7 744 033	7 895 844
Taxeringsvärden byggnader	8 820 000	8 820 000
Taxeringsvärden mark	2 008 000	2 008 000
	10 828 000	10 828 000
Bokfört värde byggnader	7 744 033	7 895 844
Bokfört värde mark	79 200	79 200
	7 823 233	7 975 044

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	3 383	4 606
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	625 546	387 356
	628 929	391 962

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	44 213
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 449	0
	50 449	44 213

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 700	1 092 317	-49 503	213 571
Årets reservering		250 000	-250 000	
Disposition av föregående års resultat:			213 571	-213 571
Årets resultat				374 747
Belopp vid årets utgång	86 700	1 342 317	-85 932	374 747

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	374 747	213 571
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	151 811	157 452
Likviditet från resultatet	526 558	371 023
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-184 012	26 167
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	238 190	66 790
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	88 416	747
Likviditet från rörelsekapitalet	142 594	93 704
Akkumulerad likviditet från rörelsen	669 152	464 727
Investeringar		-159 563
Nyupptagna lån	104 000	
Amortering lån		-236 728
Likviditet från investeringar och lån	104 000	-396 291
Årets kassaflöde	773 152	68 436
Likvida medel		
Kassa och bank	550 142	15 179
Avräkning ISS Facility Services AB	625 546	387 356
Likvida medel vid årets slut	1 175 688	402 535

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank AB	2,19	2017-09-25	2 477 000	0
Swedbank AB	3,23	2015-01-27	2 142 000	2 205 000
Swedbank AB	2,71	2016-01-25	2 176 362	2 252 726
Swedbank AB	-	-	0	2 233 635
			6 795 362	6 691 361
Kortfristig del av långfristig skuld			-242 932	-236 728

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 580 702 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	18 598	4 869
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 582	6 472
	32 180	11 341

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 324	1 240
Upplupna räntekostnader	37 453	9 063
Förskottsbetalda hyror och avgifter	141 438	119 379
Upplupna vatten avgifter	11 580	9 923
Upplupna uppvärmningskostnader	64 792	51 907
Upplupna elavgifter	0	3 656
Upplupna renhållningsavgifter	0	2 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 133
	256 587	202 586

Söderhamn den

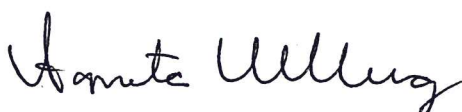

Björn Forsberg


Lena Svärm


Kjell Larsson


Birgitta Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats .


Ageta Ullberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANANEN SÖDERHAMN

ORGANISATIONS NR: 786000-0038

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Redovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Jag tillstyrker:

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Att årets resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn 2015 -04-07



Agneta Ullberg

Av föreningen vald revisor