

Årsredovisning 2014

BRF BANANEN 11
769600-6803

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Brf Bananen 11 registrerades 1995-01-27.
- Föreningen består av 37 st bostadsrätter och 2 st lokaler samt ett större förråd till uthyrning i källarplanet.
- Fastigheten byggdes 1930-1931 och tillträdde 2000-06-30.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandörsäkringskontor inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.
- Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Fastighetens sista hyresrätt, lgh 124, ombildades för 2890 tkr, varav 1017 tkr i insats.
- Föreningen amorterade 3000 tkr.
- Gatulokalens ventilation åtgärdades kraftigt. FTX-aggregatet sågs över av styr- och reglertekniker och rör och don byggdes om för att använda från- och tilluft på ett riktigt sätt i lokalen. Nuvarande verksamhet, tandläkaren, kommer att skriva ett nytt, eget hyreskontrakt i början av 2015.
- Ny godkänd OVK utfärdades efter åtgärder i några lägenheter.
- Två takläckor har upptäckts och åtgärdats. Taken har också inspekterats.
- Skolans fasad och del av tak och delar av gårdshusets norra fasad putsades om. Räckan byttes ut.
- Gårdshusets hiss har bytts ut.
- Avlopp och spillvatten spolades och inspekterades.
- Underhållsplan 50 år framåt upprättades av extern fastighetstekniker för att utgöra viktig del av underlaget till lång budget som bland annat möjliggör rättvisa avgifter över lång tid. Planen är naturligtvis också ett utmärkt stöd för styrelsens planering av verksamhetsåret.
- Utbildningsförvaltningens verksamhet flyttade ut efter sommaren. En annan av deras verksamheter kommer att flytta in under 2015.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 330 824	2 368 043	2 349 545	2 327 257
Årsresultat	-1 013 197	389 537	19 488	241 476
Soliditet, %	76	71	71	71
Yttre fond	1 772 739	1 547 055	1 335 783	1 124 511
Taxeringsvärde	75 228 000	75 228 000	70 424 000	70 424 000
Bostadsyta	2 806	2 806	2 806	2 806
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	438	442	705	705
Lån per kvm bostadsyta	4 722	5 791	3 207	3 564
Genomsnittlig skuldränta, %	2,60	3,13	3,35	3,55
Belåningsgrad, %	23,49	28,65	28,57	28,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

ASD

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-3 076 711
Årets resultat	<u>-1 013 197</u>
Totalt	<u>-4 089 909</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande
reservering fond för yttre underhåll
Balanseras i ny räkning

225 684
<u>-4 315 593</u>
<u>-4 089 909</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

fs

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		2 331	2 367
Övriga intäkter		-0	1
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		2 331	2 368
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2-6	-2 562	-1 063
Övriga kostnader	7	-71	-84
Avskrivningar och nedskrivningar	8-9	-327	-326
Summa rörelsekostnader		-2 960	-1 473
Rörelseresultat		-629	895
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-384	-509
Summa finansiella poster		-384	-506
Resultat efter finansiella poster		-1 013	390
Årets resultat		-1 013	390

fjo

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	56 403	56 718
Maskiner och inventarier	9	28	41
Summa materiella anläggningstillgångar		56 432	56 759
Summa anläggningstillgångar		56 432	56 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55	0
Övriga kortfristiga fordringar		29	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42	49
Summa kortfristiga fordringar		126	78
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 418	2 290
Summa kassa och bank		1 418	2 290
Summa omsättningstillgångar		1 544	2 368
Summa tillgångar		57 976	59 127

Pjo

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		40 728	39 712
Upplåtelsekapital		5 674	3 800
Fond för yttre underhåll		1 773	1 547
Summa bundet eget kapital		48 175	45 059
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-3 077	-3 241
Årets resultat		-1 013	390
Summa fritt eget kapital		-4 090	-2 851
Summa eget kapital		44 085	42 208
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 250	16 250
Summa långfristiga skulder		13 250	16 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173	204
Skatteskulder		64	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	404	385
Summa kortfristiga skulder		641	669
Summa eget kapital och skulder		57 976	59 127
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		27 400	27 400
Summa ställda säkerheter		27 400	27 400

PJO

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bananen 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsen arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgå med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	34	82
Hysesintäkter, lokaler	881	881
Årsavgifter, bostäder	1 228	1 210
Övriga intäkter	188	194
Summa	2 331	2 368

KSO

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	29	37
Städning och fastighetsskötsel	129	135
Trädgårdsarbete	5	1
Övrigt	60	0
Summa	224	173

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	527	33
Summa	527	33

Not 4, Planerade underhåll	2014	2013
Planerade underhåll	998	0
Summa	998	0

	2014	2013
Fasaden mot skolan mm	420	0
Ny hiss gårdshuset	568	0
Förnyelse av värmesystem	11	0
Summa	998	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	60	67
Sophämtning	80	80
Uppvärmning	431	470
Vatten	50	49
Summa	620	666

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	47	45
Fastighetsskatt	137	137
Kabel-TV	9	9
Summa	193	191

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	1	4
Förbrukningsmaterial	5	4
Kameral förvaltning	28	27
Övriga förvaltningskostnader	36	48
Summa	71	84

fjo

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61 193	61 054
Årets inköp	0	140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>61 193</u>	<u>61 193</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 475	-4 174
Årets avskrivning	-315	-300
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 790</u>	<u>-4 475</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>56 403</u></u>	<u><u>56 718</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	18 925	18 925
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 600	37 600
Taxeringsvärde mark	37 628	37 628
Summa	<u>75 228</u>	<u>75 228</u>

Not 9, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	259	259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>259</u>	<u>259</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-218	-193
Avskrivningar	-12	-26
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-231</u>	<u>-218</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>28</u></u>	<u><u>41</u></u>

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	384	509
Summa	<u>384</u>	<u>509</u>

P30

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	9	16
Vatten	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19
Summa	42	49

Not 12, Eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 712	3 664	1 547	-3 241	390	42 072
Resultatdisposition enligt föreningsstämman: Reservering fond för yttre underhåll			226	-226		
Balanseras i ny räkning				390	-390	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 017	2 009				3 026
Årets resultat					-1 013	-1 013
Belopp vid årets utgång	40 728	5 674	1 773	-3 077	-1 013	44 085

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Nordea	2016-10-19	1,76 %	3 000	5000
Nordea	2015-02-07	1,56 %	5 250	6250
Nordea	2015-01-18	3,85 %	5 000	5000
Summa		2,47 %	13 250	16 250

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
El	6	6
Förutbetalda avgifter/hyror	317	590
Kundfordringar	0	-300
Räntor	10	24
Uppvärmning	68	62
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	404	385

fjo

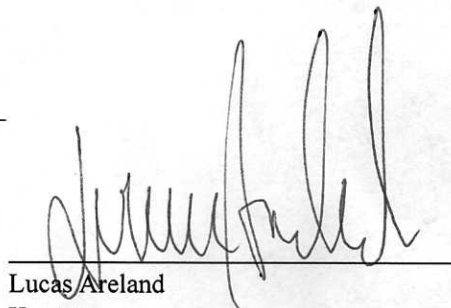
Underskrifter

Stockholm 2015-05-06

Ort och datum



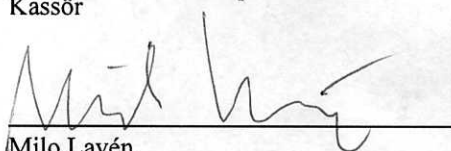
Peter Jonegård
Ordförande



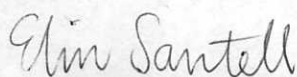
Lucas Areland
Kassör



Ida Berglund
Sekreterare



Milo Lavén
Ledamot

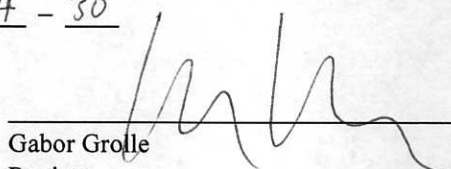


Elin Santell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 30



Yngve Kjellin
Revisor



Gabor Grolle
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bananen 11

Organisationsnummer: 769600-6803

Vi har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Bananen 11** för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed. Styrelsens medlemmar har enligt vår bedömning handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29/4 2015


Yngve Kjellin


Gabor Grolle