

Årsredovisning 2015

BRF BANANEN 11
769600-6803

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1995-01-27.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bananen 11 på adressen Parmmätargatan 9 i Stockholm. Föreningen har 37 lägenheter om totalt 2 806 kvm och 3 lokaler om 637 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Peter Jonegård	Ordförande
Milo Lavén	Ledamot
Maria Petersson	Ledamot
Birgitta Ersson	Suppleant

Valberedning

Lena Jacobsson och Lena Andersson.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Yngve Kjellin	Revisor
Gabor Grolle	Revisor
Beatrice Bogsäter	Revisorssuppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-07.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning och städning Valvet Förvaltning AB från 2015-10-01

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Alla fönster, fönsterbleck och dörrar målades om, utom porten. Efter behov kittades det om, spacklades droppnäsor. Ommålning på karmar och bågar, utvändigt, invändigt och det synliga emellan. Byte av tätningslister.

Gatulokalen fick stopp i sin kundtoalett med mindre översvämning som följde. Påverkade parketten i lokalens entré samt styrelserummets golv.

I gathusets källarvåning byttes ett flertal rör ut. I huvudsak dagvatten inkl sandfång samt spillvatten från skolans toalett. Bytet inkluderade de rör där råttor kommit in 2014 och där det blev stopp till tandläkarens kundtoalett.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 336	2 331	2 368	2 350
Årsresultat	-1 037	-1 013	390	19
Soliditet, %	75	76	71	71
Yttre fond	1 998	1 773	1 547	1 336
Taxeringsvärde	75 228	75 228	75 228	70 424
Bostadsyta, kvm	2 806	2 806	2 806	2 806
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	442	438	442	431
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 931	4 722	5 791	5 791
Genomsnittlig skuldränta, %	2,26	2,60	3,13	3,35
Belåningsgrad, %	24,62	23,49	28,65	28,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 316
Årets resultat	-1 037
Totalt	<u>-5 353</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	226
Balanseras i ny räkning	<u>-5 578</u>
	-5 353

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 182	2 331
Rörelseintäkter		154	-0
Summa rörelseintäkter		2 336	2 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 621	-2 562
Övriga externa kostnader	7	-96	-71
Personalkostnader	8	-60	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290	-327
Summa rörelsekostnader		-3 067	-2 960
Rörelseresultat		-731	-629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-306	-384
Summa finansiella poster		-306	-384
Resultat efter finansiella poster		-1 037	-1 013
Årets resultat		-1 037	-1 013

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	56 208	56 403
Maskiner och inventarier	11	16	28
Summa materiella anläggningstillgångar		56 224	56 432
Summa anläggningstillgångar		56 224	56 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	55
Övriga fordringar	12	21	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61	42
Summa kortfristiga fordringar		90	126
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 238	1 418
Summa kassa och bank		1 238	1 418
Summa omsättningstillgångar		1 328	1 544
Summa tillgångar		57 552	57 976

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 402	46 402
Fond för yttre underhåll		1 998	1 773
Summa bundet eget kapital		48 400	48 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 316	-3 077
Årets resultat		-1 037	-1 013
Summa fritt eget kapital		-5 353	-4 090
Summa eget kapital		43 048	44 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 838	13 250
Summa långfristiga skulder		13 838	13 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155	173
Skatteskulder		6	16
Övriga kortfristiga skulder		45	48
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	461	404
Summa kortfristiga skulder		667	641
Summa eget kapital och skulder		57 552	57 976
Ställda säkerheter	17	27 400	27 400

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.

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 resultatdisposition. 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. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	0	34
Hysesintäkter, lokaler	881	881
Intäktsreduktion	-122	0
Årsavgifter, bostäder	1 241	1 228
Övriga intäkter	336	188
Summa	2 336	2 331

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	19	29
Städning och fastighetsskötsel	101	129
Trädgårdsarbete	1	5
Övrigt	17	60
Summa	138	224

Not 3, Reparationer	2015	2014
Försäkringsskador	219	0
Reparationer	515	527
Summa	733	527

Not 4, Planerade underhåll

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Förnyelse av värmesystem	4	11
Byte av äldre avloppsrör	116	0
Fönsterbyte	129	0
Fönsterrenovering	674	0
Fasaden mot skolan mm	0	420
Ny hiss gårdshuset	0	568
Summa	923	998

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	59	60
Sophämtning	91	80
Uppvärmning	429	431
Vatten	51	50
Summa	630	620

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	48	47
Fastighetsskatt	138	137
Kabel-TV	9	9
Summa	196	193

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4	7
Juridiska kostnader	11	11
Kameral förvaltning	28	28
Konsultkostnader	5	0
Övriga förvaltningskostnader	48	25
Summa	96	71

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	14	0
Styrelsearvoden	45	0
Övriga personalkostnader	2	0
Summa	60	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	306	384
Summa	306	384

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61 193	61 193
Årets inköp	82	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>61 275</u>	<u>61 193</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 790	-4 475
Årets avskrivning	-277	-315
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 067</u>	<u>-4 790</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>56 208</u>	<u>56 403</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 11, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	259	259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>259</u>	<u>259</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-231	-218
Avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-243</u>	<u>-231</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>16</u>	<u>28</u>
Not 12, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	21	29
Summa	<u>21</u>	<u>29</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	22	0
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	2	2
Räntor	9	9
Vatten	0	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	20
Summa	61	42

Not 14, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	40 728	-	-	40 728
Upplåtelseavgifter	5 674	-	-	5 674
Fond, yttre underhåll	1 773	-	226	1 998
Balanserat resultat	-3 077	-1 013	-226	-4 316
Årets resultat	-1 013	1 013	-1 037	-1 037
Eget kapital	44 085	0	-1 037	43 048

Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Nordea	2016-10-19	3,85 %	5 000	5 000
Nordea	2016-04-26	0,54 %	2 625	3 000
Nordea Hypotek	2020-01-22	1,35 %	5 213	5 250
Nordea Hypotek	2017-08-28	1,9 %	1 000	0
Summa			13 838	13 250

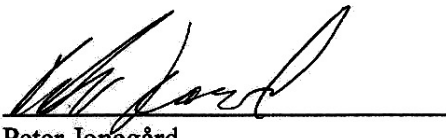
Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	5	6
Förutbetalda avgifter/hyror	314	317
Löner	45	0
Räntor	13	10
Sociala avgifter	14	0
Uppvärmning	62	68
Utgiftsräntor	2	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	3
Summa	461	404

Not 17, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 400	27 400
Summa	27 400	27 400

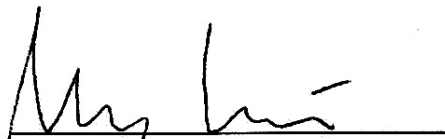
Underskrifter

Stockholm 2016-05-11

Ort och datum



Peter Jonegård
Ordförande



Milo Lavén
Ledamot

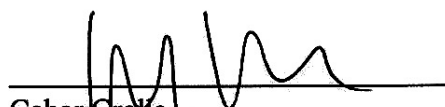


Maria Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 06



Yngve Kjellin
Revisor



Gabor Groffe
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bananen 11

Organisationsnummer: 769600-6803

Vi har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Bananen 11 för år 2015**. 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 revisionsred. 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 redovisningsred. 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 6/5 2016


Yngve Kjellin



Gabor Grolle