

Årsredovisning 2020

BRF BANANEN 11

769600-6803



h

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BANANEN 11

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



5

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I en balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM 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.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bananen 11 på adressen Parmmätargatan 9 i Stockholm. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 809 kvm och 2 lokaler om 533 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gabor Grolle	Ordförande
Birgitta Ersson Kjellin	Ledamot
Frida Nilsson	Ledamot
Adrian Axelsson	Ledamot
Gustaf Dalemar	Ledamot

VALBEREDNING

Stefania D'Angelo, Kristina Göransson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Brf Bananen 11
769600-6803

Årsredovisning 2020

REVISORER

Dag Hoffsten Intern revisor
Niklas Westelius Intern revisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Radonmätning, lägenhet källare och bv
- Byte och reparation av fläktar, tak gathus
- Ny belysning gård/trappa till källaren
- Filmning, spolning och reparation/byte av stammar i källar- och gatuplan
- Reparation av räcken, terrass gårdshus
- Rensning, bortforsling av mtrl i cykelrum
- Byte av kodbox, entrédörr
- Ändring 10§ i föreningens stadgar
- Förberedelser inför installation av säkerhetsdörrar, offertutvärdering och beställning Svenska Skydd

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

h

FLERÄRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 435	2 421	2 429	2 400
Resultat efter fin. poster	544	443	388	422
Soliditet, %	78	77	76	75
Yttre fond	3 204	2 936	2 727	2 475
Taxeringsvärde	107 800	107 800	83 747	83 747
Bostadsyta, kvm	2 809	2 809	2 809	2 809
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	445	445	444	442
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 186	4 333	4 548	4 815
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	0,98	1,05	0,92
Belåningsgrad, %	21,40	22,03	23,06	24,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	40 771	-	-	40 771
Upplåtelseavgifter	5 681	-	-	5 681
Fond, yttre underhåll	2 936	-	268	3 204
Balanserat resultat	-6 294	443	-268	-6 119
Årets resultat	443	-443	544	544
Eget kapital	43 537	0	544	44 081

W

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 119
Årets resultat	544
Totalt	-5 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	323
Balanseras i ny räkning	-5 899
	-5 575

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

h

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 435	2 421
Rörelseintäkter		12	0
Summa rörelseintäkter		2 446	2 421
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 319	-1 344
Övriga externa kostnader	8	-119	-158
Personalkostnader	9	-53	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299	-299
Summa rörelsekostnader		-1 791	-1 855
RÖRELSERESULTAT		655	566
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-111	-123
Summa finansiella poster		-111	-123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		544	443
ÅRETS RESULTAT		544	443

h

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	54 952	55 243
Maskiner och inventarier	12	17	27
Summa materiella anläggningstillgångar		54 970	55 269
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 970	55 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42	9
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	101	92
Summa kortfristiga fordringar		145	102
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 435	1 108
Summa kassa och bank		1 435	1 108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 580	1 211
SUMMA TILLGÅNGAR		56 550	56 480

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 452	46 452
Fond för yttre underhåll		3 204	2 936
Summa bundet eget kapital		49 656	49 388
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 119	-6 294
Årets resultat		544	443
Summa fritt eget kapital		-5 575	-5 851
SUMMA EGET KAPITAL		44 081	43 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 838	11 860
Summa långfristiga skulder		4 838	11 860
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 920	310
Leverantörsskulder		169	187
Skatteskulder		3	1
Övriga kortfristiga skulder		53	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	486	527
Summa kortfristiga skulder		7 631	1 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 550	56 480

h

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bananen 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	2-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

11

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	1 182	1 164
Årsavgifter, bostäder	1 251	1 249
Övriga intäkter	13	8
Summa	2 446	2 421

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	25	41
Fastighetsskötsel	83	114
Städning	56	73
Trädgårdsarbete	0	4
Övrigt	20	13
Summa	184	245

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	196	161
Summa	196	161

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Smart Avloppsfälla	0	19
Installation av radiatorer	0	36
Summa	0	55

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	64	72
Sophämtning	56	67
Uppvärmning	436	456
Vatten	59	56
Summa	615	651

h

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	56	0
Fastighetsförsäkringar	56	55
Fastighetsskatt	171	169
Kabel-TV	8	8
Övrigt	34	0
Summa	325	232

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	1
Juridiska kostnader	54	12
Kameral förvaltning	33	32
Revisionsarvoden	5	5
Övriga förvaltningskostnader	26	108
Summa	119	158

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	12	11
Styrelsearvoden	42	41
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	53	53

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	123
Övriga räntekostnader	8	0
Summa	111	123

h

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61 400	61 275
Årets inköp	0	124
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 400	61 400
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 157	-5 869
Årets avskrivning	-290	-288
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 447	-6 157
Utgående restvärde enligt plan	54 952	55 243
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 925</i>	<i>18 925</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 600	40 600
Taxeringsvärde mark	67 200	67 200
Summa	107 800	107 800
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	302	302
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302	302
Ingående ackumulerad avskrivning	-276	-264
Avskrivningar	-9	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-285	-276
Utgående restvärde enligt plan	17	27

h

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	9	0
Fastighetsskötsel	18	36
Försäkringspremier	24	23
Förvaltning	14	8
Kabel-TV	2	2
Räntor	3	6
Städning	19	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16
Summa	101	92

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2021-10-19	0,65 %	4 300	4 400
Nordea	2022-04-20	0,99 %	1 598	1 758
Nordea Hypotek	2020-01-22	1,35 %		5 013
Nordea	2021-07-30	0,67 %		1 000
Nordea	2021-01-22	0,84 %	2 380	
Nordea	2023-09-20	0,60 %	3 480	
Summa			11 758	12 170

Varav kortfristig del

6 920

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

W

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	7	5
Förutbetalda avgifter/hyror	336	336
Löner	45	45
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	58	60
Utgiftsräntor	10	11
Vatten	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	47
Summa	486	527

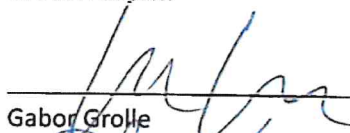
5

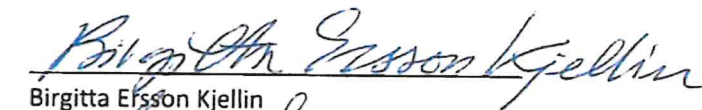
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	27 400	27 400
Summa	27 400	27 400

Underskrifter


STOCKHOLM, 2021-04-22

Ort och datum


Gabor Grolle

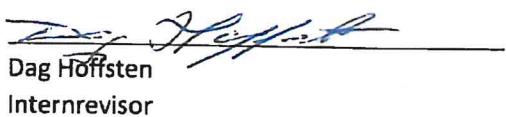

Birgitta Ersson Kjellin


Frida Nilsson


Adrian Axelsson


Gustaf Dalemar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-09


Dag Höffsten
Internrevisor


Niklas Westelius
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Bananen 11

Organisationsnummer: 769600-6803

Vi har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen **Bananen 11 för år 2020**. 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 9 april 2021


Dag Hoffsten


Niklas Westelius