

Bostadsrättsföreningen Bananen 41
Hantverkargatan 14
112 21 Stockholm

Org.nr. 716419-4073

Förvaltningsberättelse 2014

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Bananen 41 omfattar åtta bostadslägenheter vid Hantverkargatan 14 och 10 bostadslägenheter vid Pipersgatan 2. Samtliga bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt. BRF Bananen 41 hyr också ut fem affärslokaler i gatuplanet varav två med tillhörande verksamhet i källarplanet. Vidare hyr BRF ut lagerutrymmen i källarplanet.

Det är bostadsrättsföreningens ambition att samtliga lägenheter skall bebos av bostadsrättsägare med permanent boende i bostadsrättsföreningen.

Föreningen hade 2014-10-12 en extra föreningsstämma där ett styrelseförslag till ändring av föreningens stadgar behandlades och antogs. Enligt kraven skall detta beslut föreläggas även årets föreningsstämma och godkännas där för att en stadgeändring enligt förslaget skall kunna verkställas.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Styrelse

Vid föreningsstämman 2014-03-30 valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter: Bo Malmros, Åke Flintull, Erik Stackenland, Mats Heidenberg och Bertil Jigert.

Suppleant: AnnLouise Rulander.

Vid konstituerande styrelsemöte valdes Bo Malmros till ordförande, Åke Flintull till kassör och Mats Heidenberg till sekreterare.

Revisorer

Vid föreningsstämman valdes följande personer som ordinarie revisorer:

Eva-Lotta Allenby och Olof Ehrenkrona. Till revisorssuppleant valdes Fredrik Strandberg

Valberedning

Till valberedning valdes Camilla Hagberg och Inger Flintull



Förvaltning

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-30.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden och därutöver haft löpande kontakter i olika ärenden.

Investeringar, reparation och underhåll

Gården

Under detta år har det stora projektet varit vår gårdsrenovering. När såväl järnbalkar som betongvalv visade sig vara av undermålig kvalitet med risk för ras togs beslutet att hela gårdsvalvet skulle bytas. Detta projekt pågår och beräknas vara slutfört till slutet av april 2015.

Föreningen har anlitat en projektledare för projektet som tillsammans med styrelsen har i hög grad varit engagerad i projektet. Projektet har medfört många olägenheter för såväl hyresgäster som bostadsrättsägare men nödvändigheten av att genomföra detta har också rönt förståelse från alla inblandade.

Styrelsen utsåg en gårdsgrupp som tagit fram förslag till utförande av gårdens ytlager och byggnationer som skall vara på gården. Styrelsen har behandlat och godkänt dessa förslag och uppnått gott samförstånd.

I samband med gårdsrenoveringen har golvsockel hos J&J Menswear's källarlokal bytts för undvika fuktskador vid eventuell översvämning såsom vid skyfallet hösten 2014. Vidare har föreningen investerat i förbättrad ventilationen i denna källarlokal där både ingående och utgående luft regleras med en Paxfläkt.

Även för källaren under gården har ett ventilationssystem installerats med ingående och utgående luft.

Samtliga gamla ljusinsläpp från gården till källarlokalerna har satts igen så att innergården får en större och mer lättanvänd yta. Rosmarins källarlokal mot gården kommer att kompletteras med ytterligare belysning.

Värmeväxlare

Vårt nya värmeväxlingssystem är ännu inte intrimmat och vi har inte uppnått den besparing av energi som åsyftades. Slutuppgörelsen med leverantören har dragit ut på tiden och vi har fortfarande saker att åtgärda.

Rörstammar

Vi har fortsatt utbyte av de rörstammar som uppvisar korrosionsskador. Detta gäller framför allt i källarplanet.



Varmvattencirkulation

En returledning har installerats på varmvattensystemet i källarplanet. Detta innebär att samtliga stigarledningar har samma grundtemperatur i källarplanet och att det snabbare kommer varmvatten till samtliga lägenheter.

Radonmätning

Under verksamhetsåret har radonmätning utförts och skickats in till myndigheterna. De värden som har uppmätts ligger runt 50 becquerel vilket är långt under den gräns där åtgärder kan behövas.

Planerade investeringar

Tornet i hörnet Hantverkargatan/Pipersgatan kommer att behöva åtgärdas.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Hyresgäster

BRF har under det gångna verksamhetsåret inte haft några vakanser eller hyresgästbyten.

Vi utvecklar uthyrning av förråd i källaren genom att indela förrådet i avgränsade utrymmen. Under ombyggnaden har våra 3 externa hyresgäster hysts in i externa förråd. När källaren är klar räknar vi med att skapa ytterligare ytor för uthyrning.

Vi har följande hyresgäster:

- Kulmen Garn & Design AB (Garnboden). Lokal i gatuplanet samt källarförråd.
- Q (Delikatess och färdigmatförsäljning). Lokal i gatuplanet.
- Malou P&A, Rosmarin (Restaurang). Lokal i gatuplanet samt källarförråd.
- J&J Menswear (kläder) lokal i gatuplanet samt kontor och källarförråd.
- Låskompetens (lås- och säkerhetsutrustning). Lokal i gatuplan samt verksamhet i källarplan.
- Externa hyresgäster till våra källarförråd är för närvarande: Mäster Anders (restaurang), Spisa hos Helena (restaurang), samt Teater de Vill (teater).

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Detta är relaterat till att vi har stabila hyresgäster, ökad uthyrning av källarförråd, och låg förvaltningskostnad. Uppvärmningskostnaderna har ökat jämfört med tidigare år. Föreningen avser att fortsatt göra investeringar inom de kvalitativa underhållsområden som krävs för ett attraktivt hus i detta område. Föreningen har tagit nya lån för reparationen av gården. Styrelsen har bedömt att ingen avgiftshöjning krävs för närvarande.



Taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde är SEK 48 548 000.

Avgifter

Under året har avgiften från medlemmar uppgått till SEK 249 972.

Avskrivningar

I bokslutet har avskrivningar skett med totalt SEK 266 468.

Avskrivningar	Period (år)	SEK 2014
Värdeminskning Elservicescentral	20 -	4 688
Tvättstugan	20 -	7 266
Värdeminskning Stammar	60 -	5 020
Värdeminskning Gården	20 -	5 705
Värdeminskning Målning	20 -	9 244
Värdeminskning Trapphus	25 -	96 961
Värdeminskning Fönster	20 -	13 088
Värdeminskning Tak	20 -	21 884
Värdeminskning Värmecentral	10 -	43 315
Innergård	50 -	59 298
Totalt		- 266 468

Lån

Brf Bananen 41 innehar följande hypotekslån hos Stadshypotek per 1 januari 2015:

Lånenummer		%	Aktuell skuld
79912	Rörligt	1,67	600 000
84717	Rörligt	1,71	1 000 000
98209	Rörligt	1,71	300 000
98216	Rörligt	1,71	300 000
98219	Rörligt	1,71	650 000
98237	Rörligt	1,71	450 000
98239	Rörligt	1,71	100 000
98241	Rörligt	1,71	300 000
98243	Rörligt	1,71	200 000
98244	Rörligt	1,71	300 000
98245	Rörligt	1,71	300 000
99421	Rörligt	1,71	1 700 000
	Summa		6 200 000

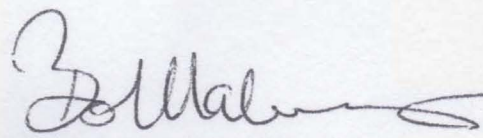
Ställda panter

Vid årsslutet hade föreningen panter ställda endast för egna lån.

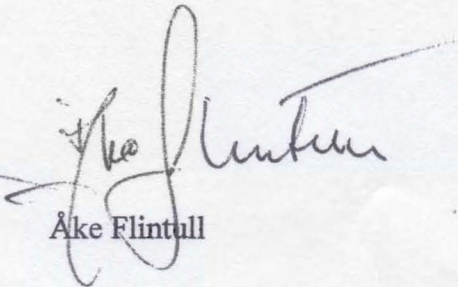
Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst om SEK 147 503 balanseras i ny räkning.

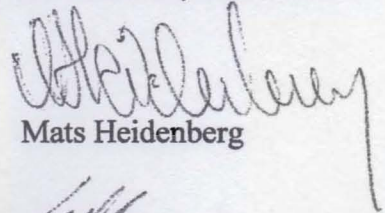
Stockholm den 8 mars 2015



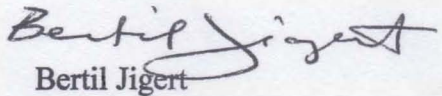
Bo Malmros, Ordförande



Åke Flintull



Mats Heidenberg



Bertil Jigert



Erik Stackenland

RESULTATRÄKNING - 2014

	Ackumulerat	Tot fg år
INTÄKTER		
Nettoomsättning		
Intäkter Medlemavgifter Bananen 41	249 972	249 972
Intäkter Hyresgäster	792 716	761 183
Intäkter Hyresgäster extrarutymme	110 268	101 195
Fastighetskatt intäkt	68 061	65 370
Bredbandsavgifter Medlemmar	31 660	31 680
Öresutjämning	-	3
S:a Nettoomsättning	1 252 676	1 209 397
Övriga föreningsintäkter		
Övr ersättn och intäkter	48 643	56 755
S:a Övriga föreningsintäkter	48 643	56 755
S:A INTÄKTER	1 301 319	1 266 152
KOSTNADER		
Övriga externa kostnader		
Övr kostnader hyrd lokal	-	408
Elektricitet	- 27 995	- 35 835
Värme	- 297 903	- 333 287
Vatten och Avlopp	- 36 257	- 36 597
Städning	- 33 920	- 38 125
Sophämtning	- 9 415	- 11 182
Hiss Service	- 24 114	- 971
Hiss kontroll	- 3 937	- 2 228
Reparation underhåll av fastighet	- 92 358	- 153 227
Försäkringspremier fastighet	- 43 143	- 42 727
Fastighetskötsel och förvaltning	- 97 742	- 233 265
Förbrukningsinventarier	-	2 287
Programvaror	- 1 212	-
Kontorsmaterial	- 2 776	- 1 740
Trycksaker	- 303	-
Datakommunikation Bredband	- 34 142	- 34 206
Serviceavg till branschorganisation	- 4 350	- 4 140
S:a Övriga externa kostnader	- 709 566	- 930 225
Personalkostnader		
Löner	- 25 000	-
Kontanta extra ersättn	-	35 000
Arbetsgivaravgifter	- 2 553	-
S:a Personalkostnader	- 27 553	- 35 000
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
Avskrivning Byggn/Mtrl anläggningstillg	- 261 448	- 191 929
Avskrivning stammar	- 5 020	- 5 040
S:a Avskrivningar	- 266 468	- 196 969
S:A KOSTNADER	- 1 003 586	- 1 162 194
VERKSAMHETENS RESULTAT	297 733	103 958
FINANSIELLA INVESTERINGAR		
Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter	698	1 389
S:a Ränteintäkter och liknande poster	698	1 389
Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader	- 98 927	- 125 368
S:a Räntekostnader och liknande poster	- 98 927	- 125 368
RESULTAT FINANSIELLA POSTER		
Bokslutsdispositioner		
Avsättning yttre underhåll	- 52 000	- 52 000
S:a Bokslutsdispositioner	- 52 000	- 52 000
ÅRETS RESULTAT	147 504	- 72 021

Balansräkning - 2014

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar 1	716 899	245 234	962 133
Anläggningstillgångar	11 884 193	2 698 447	14 582 640
S:A TILLGÅNGAR	12 601 092	2 943 681	15 544 772
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Skulder			
Kortfristiga skulder	- 206 908	- 1 044 177	- 1 251 086
Långfristiga skulder	- 4 500 000	- 1 700 000	- 6 200 000
S:a Skulder	- 4 706 908	- 2 744 177	- 7 451 086
Eget kapital	- 7 894 183	- 52 000	- 7 946 183
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL	- 12 601 092	- 2 796 177	- 15 397 269
BERÄKNAT RESULTAT	- 0	147 504	147 504