

Årsredovisning 2020

BRF BANANEN NR 6

702002-9281



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BANANEN NR 6

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).



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 balansräkning 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 1973-06-21.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bananen 6 på adressen Pipersgatan 6 i Stockholm. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 779 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING (VALD PÅ ÅRSMÖTET 2020)

Bo Thulin	Ordförande
Erik Tesch	Sekreterare
Elin Ahlsén Lindström	Informationsansvarig
Jesper Eliasson	Kassör
Bert Inge Carlsson	Fastighetsansvarig

Erik Tesch och Elin Ahlsén Lindström har under våren 2021 flyttat från föreningen och kommer således att ersättas på Årsmötet 2021. Av den anledningen skriver Erik och Elin ej heller på Årsredovisningen.

VALBEREDNING

Rolf Petersson och Anna-Karin Thulin.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av - förutom Styrelsen - av två styrelseledamöter i förening

REVISORER

Caroline Cassemar Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2016 Renovering och översyn av skorstenar
- 2016 Byta avloppsrör i markplan källare
- 2016 Ny tvättstuga
- 2016 Nya källarförråd
- 2017 Renovering av fasad
- 2017 Iordningsställande av vindslägenheter
- 2017 Färdigställande av hiss
- 2017 Montering av balkonger
- 2018 Renovering av hyreslokal
- 2019 Ny varmvatten-växlare
- 2019 Värme-mattor mot halka på gård installeras
- 2019 Partiellt stambyte genomfört
- 2020 Brandvarnare installerade på varje våningsplan
- 2020 Ny tvättmaskin och torktumlare installerade

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Byte av avloppsrör i källare

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har under året färdigställt arbetet med tvättstugan genom att installera en ny tvättmaskin och torktumlare, samt monterat ett skyddsgaller framför varmvatten-växlaren.

Det planerade arbetet med att byta ett avloppsrör i källaren har pga pågående Corona-pandemi flyttats fram till sommaren 2021. Avtal har tecknats med Wase för genomförandet av arbetet.

Styrelsen har under året gått igenom villkoren på befintliga lån, och utnyttjat det positiva ränteläget genom att binda ytterligare lån till förmånlig ränta.

Styrelsen har också utvärderat olika möjligheter att ersätta dagens nyckel-system med en digital lösning. I dagsläget gör dock styrelsen bedömningen att ett byte av system inte är ekonomiskt försvarbart.

Styrelsen har under året tagit beslut om att under 2021 genomföra en brandsäkerhetsgenomgång av fastigheten samt en OVK-besiktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	861	832	810	940
Resultat efter fin. poster	-111	-357	-403	-3 399
Soliditet, %	48	51	50	42
Yttre fond	691	583	587	474
Taxeringsvärde	53 647	53 647	36 055	36 055
Bostadsyta, kvm	1 779	1 779	1 570	1 570
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	342	342	387	516
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 182	3 182	3 605	5 042

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	150	-	-	150
Upplåtelseavgifter	10 474	-	-	10 474
Fond, yttre underhåll	583	-	108	691
Balkongfond	15	-	10	25
Balanserat resultat	-5 395	-357	-108	-5 860
Årets resultat	-357	357	-111	-111
Eget kapital	5 470	0	-102	5 368

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 836
Årets resultat	-111
Totalt	-5 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	161
Balanseras i ny räkning	-6 108
	-5 947

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		861	832
Rörelseintäkter		7	10
Summa rörelseintäkter		869	842
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-439	-755
Övriga externa kostnader	7	-225	-59
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252	-316
Summa rörelsekostnader		-915	-1 130
RÖRELSERESULTAT		-46	-288
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-65	-69
Summa finansiella poster		-65	-69
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-111	-357
ÅRETS RESULTAT		-111	-357

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	4 593	4 791
Markanläggningar	10	4 853	4 906
Summa materiella anläggningstillgångar		9 445	9 697
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 447	9 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	13
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43	43
Summa kortfristiga fordringar		52	55
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 725	1 744
Summa kassa och bank		1 725	1 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 777	1 800
SUMMA TILLGÅNGAR		11 224	11 499

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 625	10 625
Fond för yttre underhåll		691	583
Summa bundet eget kapital		11 315	11 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 836	-5 380
Årets resultat		-111	-357
Summa fritt eget kapital		-5 947	-5 737
SUMMA EGET KAPITAL		5 368	5 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 890	5 660
Summa långfristiga skulder		3 890	5 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 770	0
Leverantörsskulder		64	245
Skatteskulder		20	15
Övriga kortfristiga skulder		9	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	103	100
Summa kortfristiga skulder		1 966	369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 224	11 499

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bananen nr 6 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	2-5 %
Markanläggningar	1 %

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	167	138
Årsavgifter, bostäder	608	608
Årsavgifter, lokaler	86	86
Övriga intäkter	8	10
Summa	869	842

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	3	148
Fastighetsskötsel	3	1
Snöskottning	6	17
Städning	35	27
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	47	194

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	26	0
El	18	0
Gård/markytor	0	1
Hissar	5	0
Hyseslokaler	0	29
Reparationer	24	15
Tvättstuga	6	0
VA	17	204
Summa	95	249

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	44	47
Sophämtning	18	16
Varmvatten	50	13
Vatten	19	70
Summa	131	145

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	22	22
Fastighetsförsäkringar	40	39
Fastighetsskatt	89	93
Kabel-TV	13	13
Summa	165	167

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	179	2
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	35	37
Övriga förvaltningskostnader	10	21
Summa	225	59

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65	69
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	65	69

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 052	8 052
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 052	8 052
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 261	-2 997
Årets avskrivning	-199	-263
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 459	-3 261
Utgående restvärde enligt plan	4 593	4 791
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>163</i>	<i>163</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 076	20 076
Taxeringsvärde mark	33 571	33 571
Summa	53 647	53 647
NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 333	5 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 333	5 333
Ingående ackumulerad avskrivning	-427	-373
Årets avskrivning	-53	-53
Utgående ackumulerad avskrivning	-480	-427
Utgående restvärde enligt plan	4 853	4 906

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	36	36
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>36</u>	<u>36</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-36	-36
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-36</u>	<u>-36</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	5	5
Försäkringspremier	20	17
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	8
Summa	43	43

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2024-11-25	0,77 %	2 190	2 190
Swedbank	2021-06-23	1,01 %	1 770	1 770
Swedbank	2023-06-21	1,38 %	1 700	1 700
Summa			5 660	5 660

Varav kortfristig del 1 770

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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	71	69
Uppvärmning	6	6
Utgiftsräntor	15	15
Vatten	3	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	103	100

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 479	8 479
Summa	8 479	8 479

Underskrifter

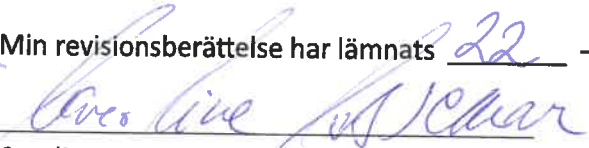
Ort och datum


Bert Inge Carlsson
Fastighetsansvarig


Bo Thulin
Ordförande


Jesper Eliasson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 22-07-2021


Caroline Cassemar
Revisor