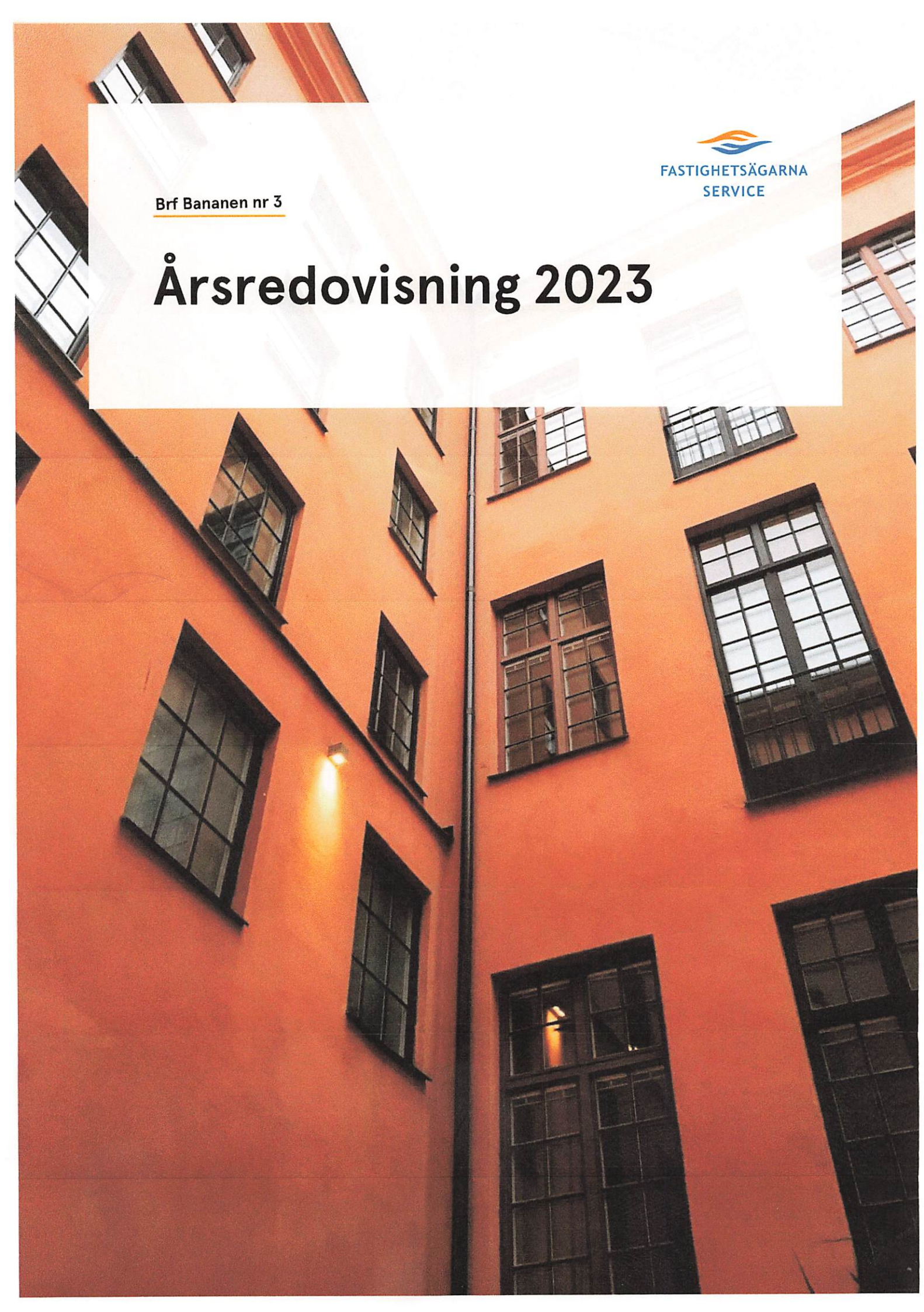


Brf Bananen nr 3

# Årsredovisning 2023



Årsredovisning för  
**Brf Bananen nr 3**  
716417-6864

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Bananen nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-09-23. Stadgarna har under året anpassats efter förändringar i Bostadsrättslagen från den 1 januari 2023. Nya stadgar beslutades på två på varandra följande föreningsstämmor, dels på ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2023 och dels på extra föreningsstämma den 23 november 2023. Nu gällande stadgar registrerades den 9 januari 2024 och kungjordes den 11 januari 2024.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bananen nr 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Hantverkargatan 12 och 12 A, 112 21 Stockholm. Bananen nr 3 byggdes år 1910-1911 och innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
22	lägenheter, bostadsrätter	2 450
3	lokaler, hyresrätt	538

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns bland annat styrelseansvarsförsäkring och rättsskyddsförsäkring samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Besiktning av fastigheten utförs löpande av styrelsen och med hjälp av tekniska konsulter.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 29 maj 2023 och extra föreningsstämma den 23 november 2023. Närvarande röstande medlemmar uppgick till 13 respektive 6.

Styrelsen har utgjorts av:

Suzanne Sydfors Warrender	Ordförande
Gustav Clark	Sekreterare
Owe Wallinder	Ledamot
Olle Åkerstam	Ledamot
Rikard Ulrich	Ledamot
Lisa Adolphsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har sedan årsstämman den 29 maj 2023 fram till årsredovisningens avlämnade haft 8 protokollförda sammanträden samt fortlöpande telefon - och mailkontakter.

Revisor har varit Carina Toresson med Camilla Lindstaf som suppleant, båda från Toressons Revisionsbyrå AB valda vid föreningsstämman den 29 maj 2023.

Valberedningen har utgjorts av Ingrid Westin Wallinder sammankallande och Anna Runeskjöld.

## Förvaltning

Föreningen har en underhållsplan. Fastighetens tekniska förvaltning handhas av styrelsen. Styrelsens arbete och förvaltning utgörs till en väsentlig del av att administrera och organisera underhållet av fastigheten för att vidmakthålla fastighetens goda skick. Styrelsen anlitar vid behov externa konsulter.

Tjänster såsom biträde med grundbokföring, upprättande av mervärdeskatteredovisning, avgift och hyresavisering, betalningsuppföljning, betalning av attesterade fakturor, upprättande av kontrolluppgifter, systematisering i huvudbok och biträde med upprättande av bokslut samt handläggande av lägenhetsregister utförs av Fastighetsägarnas Service.

Upprättande av bokslut, årsredovisning, budget och övrig ekonomisk förvaltning utförs av styrelsen.

### Genomförda och kommande underhålls- och investeringsåtgärder

Styrelsen följer löpande reparations- och underhållsbehovet på fastigheten. Under 2023 genomfördes följande väsentligare reparations- och underhållsarbeten samt investeringar.

- Målning av ytterfönster på gårdshusets södra fasad mot innergården.
- Behandling av pardörrar i huvudentré.
- Omläggning golvytskikt i stora lokalen mot Hantverkargatan.
- Byte av el armaturer i källargångar och vindsförråd.
- Åtgärdat pågående vattensador, läckage i lägenheter, hyreslokal och yttertak i gathuset.

Under 2024 kommer följande åtgärder att genomföras.

- Fukt-/dagvattenläckage i källaren från gården har förelegat under flera år. Tidigare åtgärder i form av installation av dräneringsbrunn är inte tillräckliga. Tömning och rensning har gjorts av sandfång i dagvattennätet samt byten av sandfång har gjorts för att skapa ett bättre flöde genom dagvattensystemet. Trots dessa åtgärder läcker dagvatten in i källargången vid kraftiga regn. Ytterligare åtgärder måste göras vilket innebär omfattande grävningar och fuktisoleringsarbeten från innergården. Styrelsen har anlitat teknisk konsult från Fastighetsägarna med uppdraget att föreslå tekniska lösningar av problemet samt upphandla entreprenörer för att genomföra projektet.
- Översyn och byten av vindlägenheternas takfönster i gathusets yttertak pga läckage, samt åtgärdande av läckage från yttertak i takkupa. Byte av viss takplåt, åtgärdande av plåtbeslagbrister samt åtgärdande av befintlig avloppsluftning på gathusets tak, baserat på utförda besiktningar. Styrelsen har anlitat teknisk konsult med uppdraget att leda projektet ta fram tekniska lösningar samt upphandla entreprenörer för att genomföra projektet.
- Under november 2023 uppstod vattenläckage mellan plan 1, lägenhet 2 i gathuset och lokal Codesign i bottenvåningen. Ärendet kommer till allt väsentligt kunna hanteras som ett försäkringsärende, men föranleder likväl extra kostnader. Styrelsen har anlitat teknisk konsultation från Fastighetsägarna i ärendet.
- I december 2023 upptäcktes vattenläckage i vattenstam till sexornas badrum in mot gården vilket har tillfälligt åtgärdats i januari 2024 men kräver ytterligare åtgärder.
- Avloppstam från städskrubben i kökstrapphus i gårdshusets bottenvåning och från pentry i lokal Codesign är sprucken och läcker och har åtgärdats i februari 2024.
- Byte av portlås-system.



## Lokaler

### Lokal i bottenvåning gathuset

I samband med att tidigare lokalhyresgäst sedan 2017, Sophiahemmet Rehab Center AB, beslutade att lämna lokalen i februari 2022 tecknades ett lokalhyreskontrakt med ny hyresgäst, Codesign Sweden AB, på i huvudsak motsvarande villkor, med hyrestid från 1 mars 2022 till 31 december 2025. Codesign Sweden AB bedriver arkitektverksamhet.

### Stora lokalen mot Hantverkargatan

Lokalen förvärvades av föreningen 2007. Hyreskontrakt tecknades i september 2007 med Taylors and Jones butchers AB, nu namnändrat till The Butchers Deli AB. Verksamheten utgörs av charkuteri - och delikatessbutik. Nuvarande hyreskontrakt löper för tiden 1 januari 2022-31 december 2024.

### Lilla lokalen mot Hantverkargatan

Den 23 februari 2021 tecknades lokalhyreskontrakt med ny lokalhyresgäst Two Barbers A & M AB, med väsentligt förbättrade villkor, med hyrestid 1 mars 2021-31 mars 2024. Hyreskontraktet är förlängt ytterligare 3 år till 31 mars 2027. De bedriver frisörsverksamhet.

Föreningen har en portfölj av lokalhyreskontrakt med lokalhyresgäster som bedriver intressanta och värdefulla verksamheter och hyrestiderna är spridda över tid, vilket förbättrar riskspridningen.

## Löner och arvoden

Föreningen har inte några anställda. För 2023, liksom för åren 2003 - 2022, har inga arvoden utgått till styrelsen. Ersättning lämnas för utlägg. Revisorers arvoderas enligt räkning.

## Finansiering

Föreningens lån uppgick vid 2023 års utgång till totalt 7 609 500 kronor (8 414 500).

Engångsamorteringar har gjorts under året i samband med att bundna lån refinansierats. Under året och efter räkenskapsårets utgång har likviditet placerats på fasträntekonton, löpande 3 månader till räntor strax under 4 %.

## Avgifterna

1 april 2008 sänktes årsavgifterna med 8 % och höjdes 1 januari 2012 med 10 %.

Avgifterna höjdes från andra halvåret 2023 med 10 %.

## Medlemsinformation

I november 2023 lämnade Alexander Orbelius, lägenhet nr 2, som medlem i föreningen efter att ha överlätit sin andel till Lena Orbelius.

Efter räkenskapsåret slut har Oscar Lundberg och Myrna Whitaker valts in som medlemmar vilka köpt lägenhet nr 5 av Mandana Panah och Arya Abdulrazagh.

## Ekonomi- och resultatutveckling

Resultatet för 2023 uppgick till 52 tkr (52) och det budgeterade resultatet för 2023 uppgick till -39 tkr (39). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 536 tkr (532 tkr). Kassaflödet efter Förändring rörelsekapital, Investeringsverksamheten samt Finansieringsverksamheten uppgick till -17tkr (434 tkr), varvid det negativa kassaflödet 2023 berodde på större engångsamorteringar av lån. Se vidare Kassaflödesanalys sidan 10(19).

Underhållskostnaderna för 2023 var lägre jämfört med föregående år och är beskrivna under avsnitt genomförda underhålls- och investeringsåtgärder ovan.

Driftskostnader och finansiella kostnader har ökat jämfört med föregående år beroende på hög inflation och ökade räntenivåer. Konsult- och juridiska kostnader är högre till följd av en medlemsansökan om styrelsens tillstånd att vidta väsentliga förändringar i bostadsrättslägenhet och medlemmen förde ärendet vidare för Hyresnämndens prövning. Detta har medfört att styrelsen har fått anlita externa konsulter i större omfattning för att hantera ärendet. Medlemmen har sedermera återkallat ärendet i Hyresnämnden.

Dessa kostnadsökningar har till del kunna uppvägas av ökade hyresintäkter från våra lokalhyresgäster till följd av indexklausuler i lokalhyreskontrakten samt höjningen av årsavgifterna från andra halvåret 2023.

Driftskostnaderna för hissarna är fortsatt höga i allt väsentligt beroende på hög frekvens av jourutrykning vid hisstopp. Hisstoppen förorsakas ofta av att hissdörrar öppnas av åkande för tidigt innan hisskorgen kommer i nivå med våningsplanet.

Sophämtningskostnaderna är också fortsatt höga mycket beroende på extrakostnader för bortforsling av sopor som deponerats i soprummet i strid med gällande instruktioner samt nya regler beträffande avfallshanteringen.

Styrelsen uppmanar att inte öppna hissdörrarna innan hisskorgen stannat i nivå med våningsplanet samt att följa de regler som gäller i soprummet för att undvika extrakostnader.

Föreningens ekonomi är väsentligt beroende av våra lokalhyresgäster och deras utveckling och fortbestånd. Våra lokalhyresgäster lämnar ett väsentligt bidrag till att täcka föreningens kostnader vilket framgår av flerårsöversikten nedan där avgifterna enbart och knappt täcker de nödvändigaste driftkostnaderna såsom el värme, vatten, sophämtning och städning.

#### **Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har inträffat utöver de kommentar som framgår av underhållsfrågor ovan samt under framtidsutsikter nedan.

#### **Framtidsutsikter**

Effekterna av pandemin, krigssituationen i vårt närområde i östra Europa, fortsatt säkerhetspolitisk oro innebär fortsatt höga risker i den ekonomiska utvecklingen såväl nationellt som internationellt. Sammantaget med under de senaste årens höga inflation och ökade räntenivåer innebär att den framtida utvecklingen är fortsatt svårbedömd.

Föreningens räntekostnader har ökat med viss fördröjning till följd av att del av lånen har och haft bunden ränta till lägre nivåer fram till hösten 2023 respektive våren 2024. Se vidare räntekänslighet under flerårsöversikten nedan där räntekänsligheten 2023 minskar något till följd av engångsamortering.

Som framgår av planen för underhåll enligt ovan står föreningen inför större åtaganden och kostnader samt fortsatta amorteringar av lån. Dessa åtaganden förväntas kunna självfinansieras.

Som framgår ovan är Föreningens ekonomi väsentligt beroende av våra lokalhyresgästers utveckling och fortbestånd. Driftskostnader och räntekostnader förväntas fortsatt ligga på hög nivå. Lokalhyresgästerna via indexklausuler i lokalhyreskontrakten absorberar en väsentlig del av kostnadsökningarna, men är beroende av hur mycket våra lokalhyresgästers verksamheter kan bära. Det budgeterade resultatet för 2024 visar en förlust, främst beroende på de underhållsåtaganden som föreningen står inför, såsom åtgärdandet av dagvattenläckaget och fuktproblemen i källargången samt underhållsarbetena på gathusets yttertak i samband med byten av vindslägenheternas takfönster på grund av läckage. Dessa åtgärder förväntas kunna göras genom självfinansiering.

Någon avgiftshöjning för 2024 är dock inte planerad. Beroende på ovanstående och påverkan av framtida politiska beslut så är den framtida utvecklingen svårbedömd. Styrelsen följer utvecklingen noga och kan inte utesluta framtida avgiftshöjningar.



### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 746	2 536	2 452	2 263
Resultat efter fin.poster (tkr)	52	52	44	390
Soliditet (%)	31	29	29	30
Balansomslutning vid årets slut (tkr)	12 994	13 489	13 492	12 833

### Nyckeltal

Årsavgifter brf yta kr/kvm **	361	345	345	345
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 547	2 816	2 819	2 823
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 106	3 434	3 439	3 443
Räntekänslighet (%)	9	11	11	11
Energikostnad kr/kvm	207	185	194	149
Sparande per kvm	324	346	293	323
Årsavgifternas andel i procent ** av totala rörelseintäkter	32	33	34	37

\*\* Årsavgiften inklusive bredbandsavgiften

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	3 210 000	3 673 000	440 400		-3 396 673	51 604	3 978 331
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			-28 600		28 600		
Balanseras i ny räkning					51 604	-51 604	
Upplåtelse av							
Årets resultat						51 673	51 672
Belopp vid årets utgång	3 210 000	3 673 000	411 800		-3 316 469	51 673	4 030 003
			<b>Totalt bundet eget kapital</b>		<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			7 294 800		-3 264 797		

Fastigheten (byggnad och mark) är i balansräkningen per 31 december 2023 redovisad till 8 499 tkr (8 847 tkr). Motsvarande taxeringsvärde per 31 december 2023 uppgår till 123 800 tkr (123 800 tkr)

Resultatdisposition

Belopp i kr

*Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-3 316 469
Årets resultat	<u>51 673</u>
Totalt	<u>-3 264 796</u>

Avsättning till yttre fond	371 400
Uttag ur yttre fond	-411 800
Balanseras i ny räkning	<u>-3 224 396</u>
Summa	<u>-3 264 796</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

d



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 746 040	2 535 586
Övriga rörelseintäkter	3	9 631	720
		<u>2 755 671</u>	<u>2 536 306</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 981 012	-1 867 339
Övriga externa kostnader	5	-33 261	-40 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-475 398	-469 931
<b>Rörelseresultat</b>		<u>266 000</u>	<u>158 085</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 166	3 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 493	-109 743
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>51 673</u>	<u>51 604</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>51 673</u>	<u>51 604</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>51 673</u>	<u>51 604</u>

✓  
✓

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 499 364	8 847 087
Inventarier, maskiner och installationer	7	898 210	1 025 885
		<u>9 397 574</u>	<u>9 872 972</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>9 397 574</u>	<u>9 872 972</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	1 878 309	2 962 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	87 542	75 333
		<u>1 965 851</u>	<u>3 037 449</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	1 631 017	579 049
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 596 868</u>	<u>3 616 498</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 994 442</u>	<u>13 489 470</u>

f  
u



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		411 800	440 400
Medlemsinsatser		6 883 000	6 883 000
		<u>7 294 800</u>	<u>7 323 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 316 469	-3 396 673
Årets resultat		51 673	51 604
		<u>-3 264 796</u>	<u>-3 345 069</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 030 004</u>	<u>3 978 331</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	2 056 500
		<u>-</u>	<u>2 056 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 609 500	6 358 000
Leverantörsskulder		349 812	67 080
Skatteskulder		16 672	14 690
Övriga skulder	12	365 000	365 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	623 454	649 869
		<u>8 964 438</u>	<u>7 454 639</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 994 442</u>	<u>13 489 470</u>

0

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		266 000	158 085
Avskrivningar		475 398	469 931
Erlagd ränta, ränteintäkter		-205 618	-96 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>535 780</b>	<b>531 818</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-	10 405
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		2 686	94 570
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		282 732	-256 593
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-33 142	201 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>788 056</b>	<b>581 882</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Inköp maskiner, inventarier och installationer			-137 989
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-137 989</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-805 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-805 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-16 944</b>	<b>433 893</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 522 205</b>	<b>3 088 312</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 505 261</b>	<b>3 522 205</b>
Avräkningskonto Fastighetsägarna redovisas som övriga fordringar		1 874 244	2 943 156
Nordea, varav 365 000 avser Hyresdepositioner		1 631 017	579 205
		<b>3 505 261</b>	<b>3 522 205</b>

d



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter (ink bredbandsavgiften) /totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

0  
1

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

d



### Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Stomme, grund	1%	1%
Innerväggar, stomme	2%	2%
Fasad, fönster, balkonger	2,5%	2,5%
Hissar	4%	4%
Ventilation	4% resp 10%	4% resp 10%
VVS	2%	2%
Yttertak	2,5% resp 5%	2,5% resp 5%
Elinstallationer	2,5%	2,5%
Lokalombyggnad	4%	4%
Takmålning och värmeslingor	4%	4%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	10%	10%
Portlåssystem	10%	10%
Installationer	5%	5%

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

d k

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	839 044	799 088
Lokalhyror	1 858 580	1 687 666
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 216	2 632
Bredbandsavgift	46 200	46 200
<b>Summa</b>	<b>2 746 040</b>	<b>2 535 586</b>

I årsavgifterna ingår kostnader för bredband.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag	9 451	-
Övrigt	180	720
<b>Summa</b>	<b>9 631</b>	<b>720</b>

d



**Not 4 Driftskostnader**

<b>Drift</b>		
Fastighetskötsel	-	600
Städning, mattor	114 355	132 996
Bevakning, besiktning, kontroller, ovk	21 535	17 043
Trädgårdsskötsel	64 307	69 140
Snöröjning	6 230	11 000
Reparationer - Vattenskador	24 264	-
El	57 884	68 719
Uppvärmning	470 428	416 934
Vatten	90 909	68 484
Sophämtning	158 472	145 539
Fastighetsförsäkring	53 978	50 598
Fastighetsavgift bostäder	34 958	33 418
Fastighetsskatt lokaler	138 000	138 000
Övriga fastighetskostnader, kontorskostnader	1 362	883
Kabel-tv	-	4 893
Bredband/IT	55 586	42 215
Förvaltningsarvode ekonomi	87 725	82 273
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 441	-
Panter och överlåtelser	12 011	7 608
Juridisk rådgivning	107 520	24 480
Bankkostnader	4 914	5 485
Föreningsavgifter	5 572	5 020
Föreningsstämma , övriga tjänster	27 405	28 217
Övriga externa tjänster	75	-
	<b>1 538 931</b>	<b>1 353 545</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	2 884	4 097
Lokaler	115 239	6 380
Lokaler el	-	2 550
Lokaler ventilation/rörarbeten	-	37 081
Lokalanpassning/övrigt	-	88 656
Målning ytterfönster, trapphus, dekor-retuchering dörrar	141 990	258 416
Tvättstuga tvättmaskiner	4 465	-
Installationer	1 789	-
Värme	2 005	32 185
Elarbeten	72 000	-
Personhissar, sophiss	67 260	56 539
Lås portar	29 259	8 814
Yttertak	5 190	13 826
Fasader, ytterfönster	-	5 250
	<b>442 081</b>	<b>513 794</b>
<b>Totalsumma drift- och underhållskostnader</b>	<b>1 981 012</b>	<b>1 867 339</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto	-	260
Mäklararvoden	-	8 471
Konsultkostnader	15 690	17 941
Revisionarvode	16 440	14 279
Övrigt	1 131	-
<b>Summa</b>	<b>33 261</b>	<b>40 951</b>

*d*

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
-Byggnad	11 088 715	11 094 715
-Mark	2 084 400	2 084 400
-Hyreslokaler	1 869 420	1 869 420
-Utrangeringar byggnad	-	-6 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 042 535</b>	<b>15 042 535</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 195 448</b>	<b>-5 853 725</b>
-Årets avskrivning enligt plan	-347 723	-347 723
-Utrangeringar byggnad	-	6 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 543 171</b>	<b>-6 195 448</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 499 364</b>	<b>8 847 087</b>

**Taxeringsvärde**

Byggnader	37 800 000	37 800 000
Mark	86 000 000	86 000 000
	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	13 800 000	13 800 000
	<b>123 800 000</b>	<b>123 800 000</b>

d k

**Not 7 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
-Vid årets början	2 335 259	2 217 270
-Nyanskaffningar	-	137 989
-Utrangeringar	<u>-18 915</u>	<u>-20 000</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 316 344</b>	<b>2 335 259</b>
 <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>		
-Vid årets början	-1 309 374	-1 207 166
-Utrangeringar	18 915	20 000
-Årets avskrivning	<u>-127 675</u>	<u>-122 208</u>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 418 134</b>	<b>-1 309 374</b>
 <b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>898 210</b>	<b>1 025 885</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	-	57
SHB, klientmedelskonto hos Fastighetsägarna Service*	1 874 244	2 943 156
Moms	<u>4 065</u>	<u>18 903</u>
	<b>1 878 309</b>	<b>2 962 116</b>

\* SHB, klientmedelskonto redovisas tidigare år under kassa bank

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie, övriga förutbetalda kostnader	75 353	53 979
Upplupna intäkter, vattenförbrukning lokal	<u>12 189</u>	<u>21 354</u>
	<b>87 542</b>	<b>75 333</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea, varav 365.000 kr lokalhyresdepositioner	<u>1 631 017</u>	<u>579 049</u>
	<b>1 631 017</b>	<b>579 049</b>
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fodran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	1 874 244	2 943 156
<b>Summa Nordea och avräkningskontot</b>	<b>3 505 261</b>	<b>3 522 205</b>

d



### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Villkorsändras	Ränta	2023-12-31	Ammortering /Upplåning	2022-12-31
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2024-05-29	4,65%	4 280 000	-4 000	4 284 000
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2024-09-20	4,89%	1 275 000	-799 000	2 074 000
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2024-05-15	2,88%	2 054 500	-2 000	2 056 500
			<u>7 609 500</u>	<u>-805 000</u>	<u>8 414 500</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 609 500		6 358 000
Långfristig del			-		<u>2 056 500</u>
			<u>7 609 500</u>		<u>8 414 500</u>

Alla föreningens lån villkorsförändras inom 12 månader efter balansdagen.  
Dessa lån klassificeras därför som kortfristiga.

### Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresdepositioner	<u>365 000</u>	<u>365 000</u>
	<b>365 000</b>	<b>365 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottshyror	567 455	494 318
Upplupna räntor	27 389	18 680
Upplupna värmekostnader december	-	64 429
Övriga upplupna kostnader (bredband, el, vatten, sopor)	<u>28 610</u>	<u>72 442</u>
	<b>623 454</b>	<b>649 869</b>

### Övriga noter

#### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se förvaltningsberättelsen sid 4, under rubrik "Väsentliga händelser efter balansdagen"

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Ställda panter för fastighetslån	8 463 500	8 463 500
Spärrade medel, lokalyresdepositioner	<u>365 000</u>	<u>365 000</u>
	<b>8 828 500</b>	<b>8 828 500</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 828 500</b>	<b>8 828 500</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

0

## Underskrifter

Stockholm 2024-03-19



Suzanne Sydfors Warrender  
Ordförande



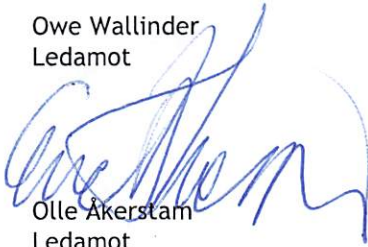
Gustav Clark  
Sekreterare



Owe Wallinder  
Ledamot



Rikard Ulrich  
Ledamot



Olle Åkerstam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29



Carina Toresson  
Toresson Revision AB





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Bananen nr 3, org.nr 716417-6864.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Bananen nr 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen  
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller  
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Bananen nr 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

U

## **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/4 2024



Carina Toresson