



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bananen 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 17 |

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 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Bananen 8 | 1990 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB, Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1997

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 460 kvm och 1 lokal om 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 2860 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Patrick Gustav Kipler | Ordförande |
| Helen Hellströmer | Styrelseledamot/sekreterare |
| Tobias Einarsson | Styrelseledamot/Kassör |
| Gustaf Skördeman | Styrelseledamot |
| Ulf Kullén | Styrelseledamot |
| Erik Lidén | Suppleant |
| Johan Patrik Dreber | Suppleant |

Valberedning

Sofia Undén

Revisorer

Ola Trané Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Brandförebyggande åtgärder
- 2022** ● OVK - Gösta Schelin AB. Åtgärder genomfördes i 2023
Utbyte av tvättmaskin
- 2021** ● Målning av trapphus
Golvrenovering i tvättstugan - Utfördes av Timblad Måleri AB
Målning av trapphus - Utfördes av Timblad Måleri AB
- 2020** ● Uppfräschning av gästlägenhet
Översyn av taksäkerhet - Utfördes av Björn Persson Plåtslageri AB
Utbyte av armaturer i trapphusen i B och C
- 2019** ● Renovering av ventilationsaggregat i hyreslokal (Ersta Diakoni) - Utfördes av FB Vent
Installation av 6 st laddplatser i garage - 4 st platser på det övre planet och 2 st på det nedre
Målning av fönster mot Bergsgatan och i Stallet mot gården, samt målning av entreport - Utfördes av Fog & Fönster
OVK och kanalrensning, samt injustering av luftflöden - Utfördes av FB Vent
Trall på terrasserna på hus B och C har bytts ut
- 2018** ● Bärverk och räcke för terasser plan 5, trapphus A har bytts ut
- 2017** ● Underhåll av ventiler till kall- och tappvarmvatten samt varmvattencirkulation
Slopat tank till kyla som ej var i drift
- 2016** ● Hissarna har moderniserats
Renovering av fönster
- 2015** ● Maskinparken i tvättstugan har förnyats - 2 st nya tvättmaskiner, ny torktumlare och nytt torkskåp
- 2014** ● Ny undercentral/värmeväxlare installerades
- 2008** ● El-stigar byttes i gårdshuset (2008) och övriga byggnader (1984)
V/A-stammarna i gårdshuset byttes

Planerade underhåll

- 2024 ● Nytt fönster gästlägenhet
Renovera delar av fasad
Spolning lägenhetsstammar
Inspektion av murverk och tak

Avtal med leverantörer

| | |
|-------------------|-------------|
| Förvaltning | SCB |
| Fastighetsskötsel | Triennium |
| Hisskötsel | Trygga Hiss |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bra kassa vilket medfört flera större amorteringar

Förändringar i avtal

Omförhandlingar av avtal gällande förvaltning, nytt avtal brandförebyggande åtgärder

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 111 823 | 1 895 616 | 1 858 020 | 1 889 766 |
| Resultat efter fin. poster | 330 808 | -30 336 | -499 509 | -7 573 |
| Soliditet (%) | 89 | 86 | 86 | 87 |
| Yttre fond | 1 054 587 | 714 588 | 856 688 | 848 999 |
| Taxeringsvärde | 136 543 000 | 136 543 000 | 102 716 000 | 102 716 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 536 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 62,0 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 2 862 | 3 492 | 3 492 | 3 492 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 2 462 | 3 193 | 3 193 | 3 193 |
| Sparande per kvm totalyta | 245 | 129 | 133 | 255 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 28 | 33 | 24 | 21 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 121 | 115 | 108 | 98 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 27 | 23 | 19 | 21 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 177 | 171 | 151 | 140 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,43 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 5,34 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 22 115 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 55 521 827 | - | - | 55 521 827 |
| Upplåtelseavgifter | 4 999 555 | - | - | 4 999 555 |
| Fond, yttre underhåll | 714 588 | -9 901 | 349 900 | 1 054 587 |
| Balanserat resultat | -3 993 661 | -20 435 | -349 900 | -4 363 996 |
| Årets resultat | -30 336 | 30 336 | 330 808 | 330 808 |
| Eget kapital | 57 211 973 | 0 | 330 808 | 57 542 782 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 014 095 |
| Årets resultat | 330 808 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -349 900 |
| Totalt | -4 033 187 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -4 033 187 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 111 823 | 1 895 616 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 16 300 | 20 225 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 128 123 | 1 915 841 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 087 404 | -1 267 861 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -98 166 | -109 203 |
| Personalkostnader | 10 | -66 976 | -63 476 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -368 568 | -368 572 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 621 114 | -1 809 112 |
| RÖRELSERESULTAT | | 507 010 | 106 730 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 450 | 4 484 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -189 651 | -141 550 |
| Summa finansiella poster | | -176 201 | -137 066 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 330 808 | -30 336 |
| ÅRETS RESULTAT | | 330 808 | -30 336 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 63 990 230 | 64 358 798 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 63 990 230 | 64 358 798 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 63 990 230 | 64 358 798 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 131 454 | 115 001 |
| Övriga fordringar | 14 | 856 053 | 1 734 121 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 1 446 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 988 953 | 1 849 122 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 | 1 |
| Summa kassa och bank | | 1 | 1 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 988 953 | 1 849 123 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 64 979 184 | 66 207 921 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 60 521 382 | 60 521 382 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 054 587 | 714 588 |
| Summa bundet eget kapital | | 61 575 969 | 61 235 970 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 363 996 | -3 993 661 |
| Årets resultat | | 330 808 | -30 336 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 033 187 | -4 023 997 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 57 542 782 | 57 211 973 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 2 000 000 | 5 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 000 000 | 5 200 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18 | 5 040 000 | 3 390 000 |
| Leverantörsskulder | | 46 339 | 67 515 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 2 460 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 350 063 | 335 973 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 436 402 | 3 795 948 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 979 184 | 66 207 921 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 507 010 | 106 730 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 368 568 | 368 572 |
| | 875 578 | 475 301 |
| Erhållen ränta | 13 450 | 4 484 |
| Erlagd ränta | -192 681 | -138 615 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 696 346 | 341 171 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 1 032 953 | -1 168 641 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -6 516 | 53 492 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 722 783 | -773 978 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 1 050 000 |
| Amortering av lån | -1 550 000 | -1 050 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 550 000 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 172 783 | -773 978 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 672 337 | 1 446 315 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 845 120 | 672 337 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bananen 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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 | 1 - 10 % |
| Fastighetsförbättringar | 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 296 514 | 1 196 795 |
| Hysesintäkter lokaler | 410 288 | 413 489 |
| Hysesintäkter garage | 336 030 | 311 700 |
| Hysesintäkter garage, moms | 5 160 | 4 800 |
| Hysesintäkter p-plats | 0 | 450 |
| Deb. fastighetsskatt | 43 372 | 0 |
| Hyses- och avgiftsrabatt | -50 000 | -50 000 |
| El, moms | 23 561 | 0 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 13 773 | 3 844 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 25 921 | 10 200 |
| Påminnelseavgift | 180 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 465 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 2 625 | 4 347 |
| Överlåtelseavgift | 3 939 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -5 | -9 |
| Summa | 2 111 823 | 1 895 616 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0 | 1 200 |
| Övriga intäkter | 11 000 | 12 930 |
| Återbäring försäkringsbolag | 5 300 | 6 095 |
| Summa | 16 300 | 20 225 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 49 838 | 48 981 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 34 487 | 15 355 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 0 | 28 086 |
| Städning enligt avtal | 62 949 | 61 042 |
| Hissbesiktning | 5 969 | 5 680 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 15 450 |
| Brandskydd | 21 057 | 10 309 |
| Myndighetstillsyn | 15 000 | 9 875 |
| Gårdkostnader | 8 830 | 5 397 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 7 610 |
| Snöröjning/sandning | 32 859 | 36 447 |
| Serviceavtal | 17 800 | 18 515 |
| Förbrukningsmaterial | 697 | 350 |
| Summa | 249 485 | 263 097 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga | 3 592 | 114 155 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 10 850 |
| Dörrar och lås/porttele | 3 819 | 2 063 |
| VVS | 0 | 9 527 |
| Ventilation | 45 720 | 3 897 |
| Elinstallationer | 0 | 1 551 |
| Hissar | 16 392 | 67 891 |
| Garage/parkering | 0 | 13 250 |
| Summa | 69 523 | 223 183 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------|--------------|
| Garage/parkering | 0 | 9 901 |
| Summa | 0 | 9 901 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 80 111 | 87 458 |
| Uppvärmning | 347 307 | 309 116 |
| Vatten | 77 781 | 62 619 |
| Sophämtning/renhållning | 46 387 | 39 437 |
| Summa | 551 586 | 498 630 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 77 307 | 67 224 |
| Kabel-TV | 8 686 | 7 913 |
| Bredband | 10 895 | 79 950 |
| Fastighetsskatt | 119 922 | 117 962 |
| Summa | 216 810 | 273 049 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 300 | 0 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 120 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 18 125 | 17 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 4 900 |
| Fritids och trivselkostnader | 3 550 | 878 |
| Föreningskostnader | 1 910 | 0 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 55 594 | 56 697 |
| Överlåtelsekostnad | 5 514 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 3 940 | 0 |
| Administration | 3 213 | 11 635 |
| Konsultkostnader | 0 | 12 953 |
| Bostadsrätterna Sverige | 5 020 | 5 020 |
| Summa | 98 166 | 109 203 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 53 200 | 48 300 |
| Arbetsgivaravgifter | 13 776 | 15 176 |
| Summa | 66 976 | 63 476 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 189 642 | 141 136 |
| Dröjsmålsränta | 9 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 414 |
| Summa | 189 651 | 141 550 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 68 156 470 | 68 156 470 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 68 156 470 | 68 156 470 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 797 672 | -3 429 100 |
| Årets avskrivning | -368 568 | -368 572 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 166 240 | -3 797 672 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 63 990 230 | 64 358 798 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>32 512 607</i> | <i>32 512 607</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 51 343 000 | 51 343 000 |
| Taxeringsvärde mark | 85 200 000 | 85 200 000 |
| Summa | 136 543 000 | 136 543 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 160 345 | 160 345 |
| Utgående anskaffningsvärde | 160 345 | 160 345 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -160 345 | -160 345 |
| Utgående avskrivning | -160 345 | -160 345 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 888 | 1 520 |
| Skattefordringar | 8 305 | 10 265 |
| Momsavräkning | 740 | 0 |
| Klientmedel | 0 | 667 869 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 1 050 000 |
| Transaktionskonto | 230 038 | 0 |
| Borgo räntekonto | 615 082 | 4 467 |
| Summa | 856 053 | 1 734 121 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------|--------------|------------|
| Upplupna intäkter | 1 446 | 0 |
| Summa | 1 446 | 0 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2027-11-25 | 1,01 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 2024-11-25 | 2,19 % | 3 200 000 | 3 200 000 |
| Swedbank | 2024-03-28 | 4,87 % | 1 840 000 | 2 340 000 |
| Swedbank | Rörlig ränta | 3,218 % | Löst | 1 050 000 |
| Summa | | | 7 040 000 | 8 590 000 |
| Varav kortfristig del | | | 5 040 000 | 3 390 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 040 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor | 19 197 | 22 227 |
| Uppl kostnad arvoden | 52 500 | 47 600 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 16 496 | 16 426 |
| Förutbet hyror/avgifter | 261 870 | 249 720 |
| Summa | 350 063 | 335 973 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 51 000 000 | 51 000 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Gustaf Skördeman
Styrelseledamot

Helen Hellströmer
Styrelseledamot/sekreterare

Patrick Gustav Kipler
Ordförande

Tobias Einarsson
Styrelseledamot/Kassör

Ulf Kullén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bananen 8, org.nr. 716460-3453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bananen 8 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bananen 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor