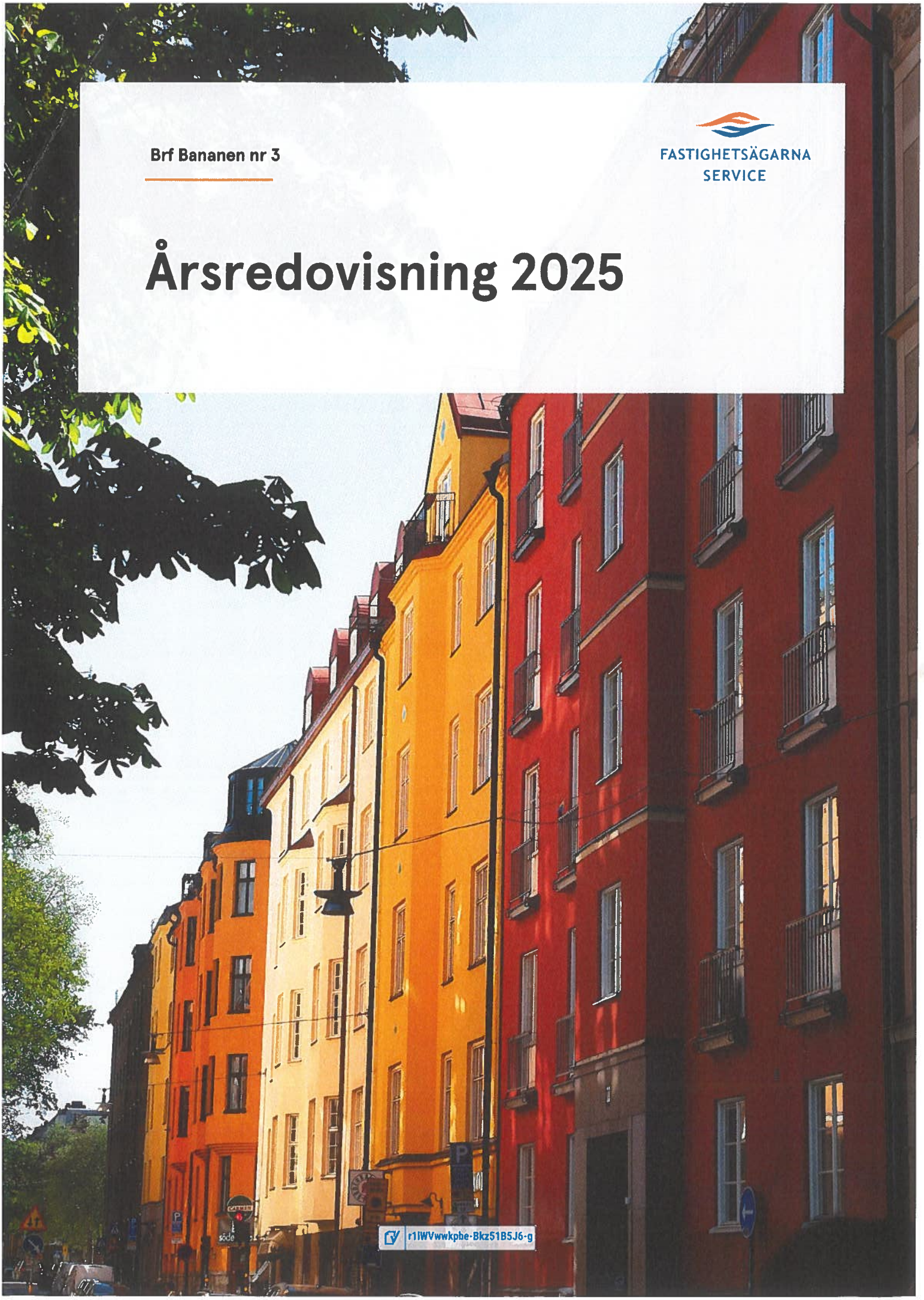
Brf Bananen nr 3

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



r1IWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Årsredovisning för

Brf Bananen nr 3

716417-6864

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	20

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Styrelsen för Brf Bananen 3 (716417–6864) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

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 och nu gällande stadgar registrerades den 9 januari 2024 och kungjordes den 11 januari 2024.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bananen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hantverkargatan 12, 12 A. Bananen 3 byggdes år 1911 och marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal		*Total yta m2*
22	Lägenheter, bostadsrätt	2 454
3	Lokaler, hyresrätt	538
		2 992

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och rättsskydd samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. Närvarande röstande medlemmar uppgick till 14 av 22 röster.

Styrelsen har utgjorts av:

Gustav Clark	Ordförande
Kim Lindgren	Sekreterare
Owe Wallinder	Ledamot
Rikard Ulrich	Ledamot
Lisa Adolphsson	Suppleant
Myrna Whitaker	Suppleant

Ledamoten Kim Lindgren avgick 2026-04-14

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.
Valberedningen har utgjorts av Ingrid Westin Wallinder, sammankallande, och Anna Runeskjöld.
Revisor har varit Carina Toresson med Camilla Lindstaf som suppleant, båda från Toressons Revisionsbyrå AB valda vid föreningsstämman den 27 maj 2025.

Väsentligare underhålls- och investeringsåtgärder

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

Vidare under året har styrelsen arbetat med att hitta en lösning för lokalen i bottenvåningen i gathuset som varit outhyrd sedan oktober 2024. Från och med 1 oktober 2025 är lokalen återigen uthyrd, se vidare under lokaler nedan.

Styrelsen följer löpande reparations- och underhållsbehovet på fastigheten.

Underhåll 2025

- Målnings- och plåtarbeten på ytterfönster på innergårdens östra fasad har genomförts på det femte våningsplanet som var mest akut och resterande ytterfönster på östra fasaden kommer att genomföras under 2026.

- Stammar – Vattenskador
  Vattenskada, på grund av att en vattenkran lämnades öppen, inträffade den 23 oktober 2025 i en lägenhet i gårdshuset vilket också drabbade lägenheten under. Skadan hanteras som ett försäkringsärende och de kostnader som faller på Föreningen som fastighetsägare täcks till stora delar av Föreningens fastighetsförsäkring, men kommer ändå att föranleda Föreningen en hel del kostnader.

  Styrelsen har genomfört en inspektion/filmning av samtliga stammar, värmesystem och elserviser i fastigheten. Uppdraget utfördes av Fastighetsägarna Service tekniska avdelning. Spolning och inspektion utfördes av Samsons Rör. Inspektionen utfördes den 10–11 november 2025.

  Inspektion och dokumentation av systemen är ett viktigt underlag för Föreningens underhållsplan. Rapporten visar att åtgärder som behöver vidtas i närtid är byte av elservis, byte av stammar i sexornas badrum, samt på sikt åtgärder/byten av vertikala avloppstammar.

- Energideklaration - OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
  Energideklaration har utförts under 2021 med godkänt resultat. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har gjorts den 10 december 2025 med godkänt resultat.

Underhåll 2026

- Inför 2026 har Föreningen främst följande planerade underhålls- och investeringsåtaganden. Styrelsen i samarbete med tekniska konsulter från Fastighetsägarna uppdaterar underhållsplanen för att över tid planera och genomföra åtgärder enligt vad som framkommit från inspektionen av stammar, värmesystem och elserviser, se ovan.

- Byte av vattenstammar och avloppstammar till sexornas badrum in mot gården samt byte av elservis.

- Fukt-och dagvatteninträng i källargång, som föreligger särskilt vid kraftiga regn åtgärdas. Teknisk konsult har tidigare utrett tekniska lösningar och upphandlat entreprenör för att åtgärda problemen, men åtgärderna är inte akuta varför de sköts fram i tiden när stora lokalen i bottenvåningen kom att bli outhyrd. Åtgärderna ligger i underhållsplanen och ska åtgärdas men inte under 2026.

Lokaler

Lokal i bottenvåning gathuset

Föreningens tidigare lokalhyresgäst, som bedrev arkitektverksamhet, försattes i konkurs i september 2024. Lokalhyresavtalet som löpte fram till den 31 december 2025 upphörde i förtid.

Styrelsen har arbetat nära mäklare för att få lokalen uthyrd. Som ett andra spår och alternativ genomfördes en förstudie för förutsättningarna för att bygga om lokalen till bostäder.

Lokalen är nu uthyrd till en ny lokalhyresgäst från 1 oktober 2025 som bedriver verksamhet inom digital förmedling, matchning och licensieringar av mjukvara avseende hälsovård. Hyrestiden är 3 år från 1 oktober 2025 t.o.m. 30 september 2028.

Stora lokalen mot Hantverkargatan

Lokalen förvärvades av föreningen 2007 och samma lokalhyresgäst har sedan dess bedrivit charkuteri och delikatessbutik. Hyreskontraktet är förlängt ytterligare 3 år till 31 december 2027. Efter hyresgästens överlåtelse av lokalhyreskontraktet har Föreningen nytecknat ett hyreskontrakt med en ny lokalhyresgäst som kommer att bedriva butik och caféverksamhet i lokalen med en förlängd hyrestid 1 april 2026 - 31 mars 2031.

Lilla lokalen mot Hantverkargatan

I februari 2021 tecknades hyreskontrakt med en lokalhyresgäst som bedriver frisörsverksamhet. Hyreskontraktet är förlängt ytterligare 3 år till 31 mars 2027.

Finansiering

Föreningens lån uppgick vid 2025 års utgång till totalt 7 376 500 kr (7 469 000).

Avgifterna

Eftersom föreningens lokal i bottenvåningen var outhyrd efter förre lokalhyresgästens konkurs i september 2024, gjorde styrelsen inför och under 2025 löpande bedömningar kvartal för kvartal om hur stora temporära höjningar av årsavgifterna som behövdes för att helt eller delvis täcka de uteblivna hyresintäkterna. Styrelsen beslutade att fördubbla avgifterna från 1 januari 2025, d.v.s. avgifterna ökades med 100 % och kom att bli gällande under hela 2025. Föreningen har nu en ny lokalhyresgäst från 1 oktober 2025.

Styrelsen har beslutat att avgifterna från och med den 1 januari 2026 sänks med 20% från 2025 års avgiftsnivå.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34 st. Under året har 4 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

Under augusti har överlåtelse skett av lägenhet 22, (1 medlem), och 2 nya medlemmar tillträdde lägenheten i november.

Lägenhet nr 17, (2 medlemmar), har i oktober överlåtits till 2 nya medlemmar som tillträder i mars 2026.

Avtal

Löpande avtal:

- Ekonomiskt biträde - Fastighetsägarna Service AB.

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

- Avtal beträffande Driftoptimering bevakning av värmecentral med Fastighetsägarna Service AB.
- Avtal beträffande Fastighetsskötsel med LL Service AB och Fastighetsägarna Service AB.
- Avtal beträffande snöskottning av tak, takskötsel värmeslingor med Dimson AB.
- Avtal beträffande hisskötsel och underhåll med Stockholm Hiss och Elteknik AB.
- Avtal beträffande leverans av fjärrvärme med Stockholm Exergi samt avtal med el- vatten- och sophämtningsleverantörer.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Stockholm.

Mervärdeskatt

Brf Bananen nr 3 är frivilligt mervärdeskatteskyldig för sin lokaluthyrning och har hittills tillämpat ytmetoden vid fördelning av ingående moms på gemensamma kostnader, dvs fördelat i proportion mellan lokalyta och boendeyta (momsnyckeln). För de kostnader och investeringar som är direkt allokerade till lokalerna lyfts momsen till 100 %. Ingående moms avseende kostnader för bostäder yrkas ej utan förblir kostnad.

Den 24 juni 2025 kom en dom från Högsta Förvaltningsdomstolen där det fastställs att momsnyckeln i fortsättningen för frivilligt mervärdeskatteskyldig för sin lokaluthyrning ska kunna beräknas i relation till omsättning för lokaler och bostäder (omsättningsmetoden),

Med hänvisning till domen har styrelsen i Brf Bananen nr 3, biträdd av Fastighetsägarna Service AB, begärt omprövning av momsredovisningarna från 1 januari 2019 fram till och med 31 december 2024. Omprövning kan göras hos Skatteverket sex beskattningsår bakåt i tiden.

Det innebär att Föreningen har fått tillbaka moms med 921 tkr som redovisas som övriga intäkter i resultaträkningen för 2025. Framöver kommer Föreningen att kunna lyfta av en större del av ingående momsen jämfört tidigare år.

Ekonomi- och resultatutveckling

Resultatet för 2025 uppgick till 848 tkr (-530) och det budgeterade resultatet för 2025 uppgick till -445 tkr (-830). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 330 tkr (-34). Kassaflödet efter förändring rörelsekapital, investeringsverksamheten samt finansieringsverksamheten uppgick till 1 415 tkr (-1 553), Se vidare *Kassaflödesanalys* sidan 11(20).

Resultatförbättringen mot föregående år avser främst återbetalning av moms, se ovan under mervärdeskatt, lägre underhållskostnader till följd av att icke akuta underhållsåtgärder senarelades när den stora lokalen var outhyrd.

Resultatförbättringen mot budget 2025 beror i allt väsentligt på vad som beskrivits ovan.

Kassaflödet har väsentligt förbättrats jämfört med föregående år främst beroende på förhållanden beskrivna ovan, lägre rörelsekapitalbindning vid årets slut jämfört med vid årets ingång, samt att föregående år gjordes investering i nya takfönster och åtgärder på gathusets yttertak

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga ytterligare väsentliga händelser skett.

Framtidsutsikter

Föreningens hyreslokaler är betydelsefulla för Föreningens ekonomi.

Till följd av återbetalningen av mervärdeskatt kopplat till lokaluthyrningen har Föreningen fått ett värdefullt tillskott i kassan vilket bidrar positivt till finansieringen av kommande underhållsåtaganden, vilket inte utesluter att de behöver lånefinansieras.

Energikostnaderna för vatten, värme, och el ökar, vattenpriserna har mer än fördubblats. Stockholm Exergi som levererar fjärrvärme höjde priserna med 12 % för 2024 och med ytterligare 6,2 % 2025 och en ökning med 3,6 % för 2026. Elpriserna, framför allt elnätspriserna har också stigit.

Räntekostnaderna för 2026 förväntas bli i allt väsentligt i nivå med 2025. Rådande osäkerhetsläge och oförutsägbarhet i omvärlden kan innebära allt från ökad inflation och räntehöjningar samt politiska beslut vilka påverkar den ekonomiska utvecklingen.

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	2 733	2 626	2 746	2 536
Resultat efter fin.poster (tkr)	848	-530	52	52
Soliditet (%)	34	30	31	29
Balansomslutning vid årets slut (tkr)	12 851	11 726	12 994	13 489

Nyckeltal

Årsavgifter brf yta kr/kvm **	736	378	361	345
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 469	2 500	2 547	2 816
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 011	3 049	3 106	3 434
Räntekänslighet (%)	4	8	9	11
Energikostnad kr/kvm	225	213	207	185
Sparande per kvm ***	541	189	324	346
Årsavgifternas andel i procent ** av totala rörelseintäkter	49	34	32	33

** Årsavgiften inklusive bredbandsavgiften
***Sparande 2025 innehåller återbetald moms efter omprövning med 921 tkr och sparandet för den löpande verksamheten är 234 kr /kvm

Förändring eget kapital

	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	3 210 000	3 673 000	371 400	-3 224 396	-529 577	3 500 426
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-529 577	529 577	
Upplåtelse av						
Årets resultat					848 480	848 480
Belopp vid årets utgång	**3 210 000**	**3 673 000**	**371 400**	**-3 753 973**	**848 480**	**4 348 906**

Bundet eget kapital	**Fritt eget kapital**
7 254 400	**-2 905 494**

Fastigheten (byggnad och mark) är i balansräkningen per 31 december 2025 redovisad till 8 521 tkr (8 888 tkr). Motsvarande taxeringsvärde per 31 december 2025 uppgår till 122 600 tkr (123 800 tkr)

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 753 974
Årets resultat	848 480
Totalt	**-2 905 494**
Avsättning till yttre fond	367 800
Uttag ur yttre fond	-274 194
Balanseras i ny räkning	-2 999 100
Summa	**-2 905 494**

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

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	2 732 707	2 626 030
Övriga rörelseintäkter	*3*	926 942	60 420
		3 659 649	2 686 450
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*4*	-1 874 664	-2 314 284
Övriga externa kostnader	*5*	-228 342	-133 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6,7*	-495 093	-495 093
Rörelseresultat		1 061 550	-256 493
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 255	44 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 325	-317 480
Resultat efter finansiella poster		848 480	-529 577
Resultat före skatt		848 480	-529 577
Årets resultat		**848 480**	**-529 577**

r1IWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	8 520 596	8 888 011
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	642 854	770 532
		9 163 450	9 658 543
Summa anläggningstillgångar		9 163 450	9 658 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*8*	2 704 160	748 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	110 712	90 717
		2 814 872	839 452
Kassa och bank	*10*	872 665	1 227 507
Summa omsättningstillgångar		3 687 537	2 066 959
SUMMA TILLGÅNGAR		12 850 987	11 725 502

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		371 400	371 400
Medlemsinsatser		6 883 000	6 883 000
		7 254 400	7 254 400
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 753 974	-3 224 397
Årets resultat		848 480	-529 577
		-2 905 494	-3 753 974
Summa eget kapital		4 348 906	3 500 426
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*11*	7 376 500	7 469 000
Leverantörsskulder		72 605	145 976
Skatteskulder		9 534	2 999
Övriga skulder	*12*	180 221	105 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	863 221	502 101
		8 502 081	8 225 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 850 987	11 725 502

r1IWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 061 550	-256 493
Avskrivningar		495 093	495 093
Erlagd ränta, ränteintäkter		-226 016	-272 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 330 627**	**-34 010**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar			-
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-206 025	-22 897
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-73 371	-203 836
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		455 822	-395 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 507 053**	**-656 243**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-	-756 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-**	**-756 063**
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-92 500	-140 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-92 500**	**-140 500**
Årets kassaflöde		**1 414 553**	**-1 552 806**
Likvida medel vid årets början		**1 952 455**	**3 505 261**
Likvida medel vid årets slut		**3 367 008**	**1 952 455**
Avräkningskonto Fastighetsägarna redovisas som övriga fordringar varav 66 670 kr avser Hyresdepositioner		2 494 343	724 948
Nordea, varav 105 000 kr avser Hyresdepositioner		872 665	1 227 507
		3 367 008	**1 952 455**

r1IWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 (inkl 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.

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

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.

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	*2025-12-31*	*2024-12-31*
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.

r1IWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter	1 757 988	879 000
Lokalhyror	925 888	1 694 932
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 631	5 898
Bredbandsavgift	46 200	46 200
Summa	**2 732 707**	**2 626 030**

I årsavgifterna ingår kostnader för bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Bidrag	5 280	-
Försäkringsersättning	-	60 000
Återbetalning ingående moms	920 998	-
Övrigt	664	420
Summa	**926 942**	**60 420**

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	20 085	8 985
Städning, mattor	120 322	110 218
Bevakning, besiktning,kontroller,ovk	50 082	13 947
Trädgårdsskötsel	41 879	52 711
Snöröjning	6 265	6 230
Reparationer - Vattenskador	41 332	79 326
El	66 690	57 606
Uppvärmning	485 129	481 955
Vatten	119 079	96 339
Sophämtning	144 177	141 721
Fastighetsförsäkring	59 237	56 782
Självrisk, vattenskador	-	25 152
Fastighetsavgift bostäder	37 928	35 860
Fastighetsskatt lokaler	146 000	138 000
Övriga fastighetskostnader, kontorskostnader	751	1 498
Bredband/IT	49 030	53 376
Förvaltningsarvode ekonomi	91 083	90 240
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	63 923	-
Panter och överlåtelser	11 493	13 683
Juridisk rådgivning	26 752	172 772
Lokalhyresförlust	-	60 929
Bankkostnader	6 355	5 237
Föreningsavgifter	5 380	6 252
Föreningsstämma , övriga tjänster	7 498	8 383
	1 600 470	1 717 202
Underhåll		
Bostäder	-	20 089
Lokaler	17 664	87 739
Målning ytterfönster, trapphus, dekor-retuchering dörrar	37 863	-
Tvättstuga tvättmaskiner	2 537	2 490
Installationer	24 675	-
VA/Sanitet	-	103 076
Elarbeten	6 403	28 743
Personhissar, sophiss	31 990	89 708
Stammar inspektion	124 175	-
Lås portar	9 153	8 856
Yttertak	19 734	256 381
	274 194	597 082
Totalsumma drift- och underhållskostnader	**1 874 664**	**2 314 284**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Annonser/Reklam	2 367	-
Mäklararvoden	98 131	17 200
Konsultkostnader	109 969	98 820
Revisionarvode	16 776	16 440
Övrigt	1 099	1 106
Summa	**228 342**	**133 566**

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
-Byggnad	11 088 715	11 088 715
-Nyanskaffningar	756 062	756 062
-Mark	2 084 400	2 084 400
-Hyreslokaler	1 869 420	1 869 420
-Utrangeringar byggnad		-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**15 798 597**	**15 798 597**
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 910 586	-6 543 171
-Årets avskrivning enligt plan	-367 415	-367 415
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 278 001**	**-6 910 586**
Utgående restvärde enligt plan	**8 520 596**	**8 888 011**

Taxeringsvärde		
Byggnader	47 000 000	37 800 000
Mark	75 600 000	86 000 000
	122 600 000	**123 800 000**
Bostäder	108 000 000	110 000 000
Lokaler	14 600 000	13 800 000
	122 600 000	**123 800 000**

r1fWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
-Vid årets början	2 316 344	2 316 344
Utgående ackumulerat anskaffningvärde	**2 316 344**	**2 316 344**
Ingående ackumulerad avskrivning		
-Vid årets början	-1 545 812	-1 418 134
-Årets avskrivning	-127 678	-127 678
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 673 490**	**-1 545 812**
Utgående restvärde enligt plan	**642 854**	**770 532**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fodran Fastighetsägarna service	-	86
Skattekonto	209 817	2 085
SHB, klientmedelskonto hos Fastighetsägarna Service	2 494 343	724 948
Moms	-	21 616
	2 704 160	**748 735**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie, övriga förutbetalda kostnader	79 596	78 298
Upplupna intäkter, vattenförbrukning lokal	31 116	12 419
	110 712	**90 717**

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea, varav 105 000 kr lokalhyresdepositioner	872 665	1 227 507
	872 665	**1 227 507**
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fodran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto, Hyresdeposition ingår med 66 670 kr)	2 494 343	724 948
Summa Nordea och avräkningskontot	**3 367 008**	**1 952 455**

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Villkorsändras*	*Ränta*	*2025-12-31*	*Ammortering /Upplåning*	*2024-12-31*
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2026-05-29	2,63%	4 226 000	27 000	4 253 000
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2026-03-22	2,35%	1 149 000	38 500	1 187 500
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2026-02-28	2,41%	2 001 500	27 000	2 028 500
			7 376 500	**92 500**	**7 469 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			7 376 500		7 469 000
Långfristig del			-		-
			7 376 500		7 469 000

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

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Moms	8 551	-
Hyresdepositioner	171 670	105 000
	180 221	**105 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Föskottshyror	533 426	203 706
Upplupna räntor	14 917	27 863
Upplupna värmekostnader december	63 506	66 600
Övriga upplupna kostnader (konsult, vatten,	251 372	203 932
el, renhållning)	**863 221**	**502 101**

Övriga noter

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Ställda panter för fastighetslån	8 463 500	8 463 500
Spärrade medel, lokalhyresdepositioner	171 670	105 000
	8 635 170	8 568 500
Summa ställda säkerheter	**8 635 170**	**8 568 500**

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

r1IWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

Underskrifter

Stockholm 2026-

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-16 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Gustav Clark
Ordförande

Owe Wallinder
Ledamot

Rikard Ulrich
Ledamot

Lisa Adolphsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Carina Toresson
Toresson Revision AB

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g



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.

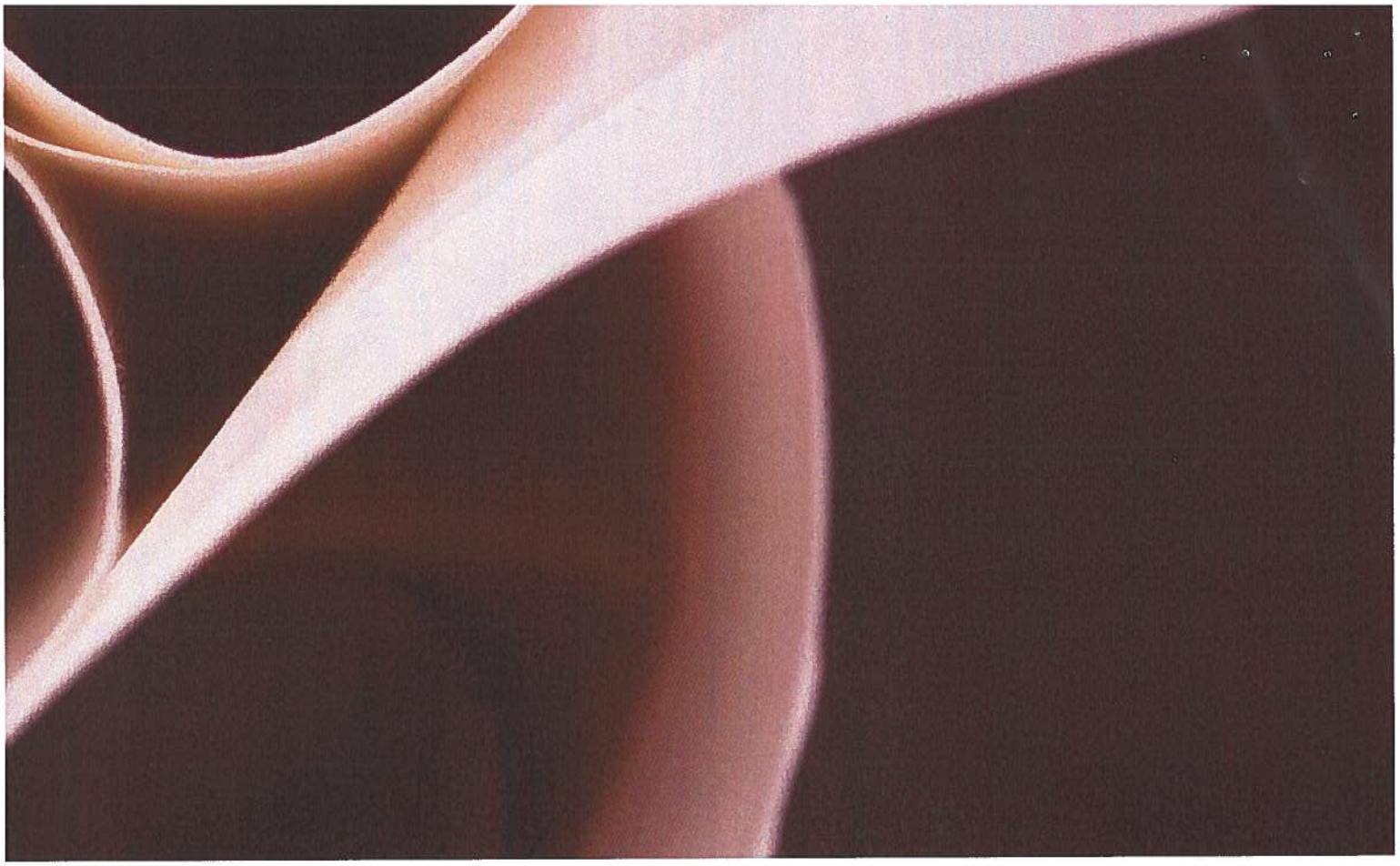
- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

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 driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g



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.

r1fWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 22:55

SENT BY OWNER:
Sara Lindqvist · 17.04.2026 09:54

DOCUMENT ID:
Bkz51B5J6-g

ENVELOPE ID:
r1lWVwwkpbe-Bkz51B5J6-g

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025.pdf
24 pages

SHA-512:
b2580abf19707feeca3a9b2adbd98ae37d822bad35d64d
dc9ea79655d5b9e6d9ff901884b46efcb21f8e0eb5ef4afc
334f8f53e1771fbfff7bbbdb84d6df26c3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAV CLARK	Signed	20.04.2026 10:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/01/11)
gustav.clark@icloud.com	Authenticated	20.04.2026 09:55	Low	IP: 83.177.240.158
2. OVE WALLINDER	Signed	20.04.2026 10:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1949/11/26)
owe.wallinder@baggbogard.se	Authenticated	20.04.2026 10:41	Low	IP: 217.211.253.133
3. JOHAN RIKARD ULRICH	Signed	20.04.2026 18:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/08/25)
rikard.ulrich@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 18:57	Low	IP: 94.255.242.116
4. LISA ADOLPHSSON	Signed	20.04.2026 19:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/03/14)
lisa.adolphsson@live.com	Authenticated	20.04.2026 19:05	Low	IP: 94.255.241.248
5. Carina Eva Marie Toresson	Signed	20.04.2026 22:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision.se	Authenticated	20.04.2026 22:24	Low	IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 2025 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 revisionssed 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.

r1b0RZVaZI-Sye-RRbEp-g

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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

r1b0RZVaZI-Sye-RRbEp-g

SEALED BY Verified R1B0RZVAZL-SYE-RRBEP-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.04.2026 22:54

SENT BY OWNER:
Carina Toresson • 20.04.2026 22:38

DOCUMENT ID:
Sye-RRbEp-g

ENVELOPE ID:
r1b0RZVaZI-Sye-RRbEp-g

DOCUMENT NAME:
RB BRF Bananen nr 3 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
b1b55dd3a79adabb93f6b818ea8eee066f22ae1499fe88f
fda9b673f12b057d34bb0034a0db063411bf9bb35060ef
9a1479c4e391c6a4f251381269869424612

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	20.04.2026 22:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision.se	Authenticated	20.04.2026 22:54	Low	IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Kommentarer till budget 2026 och framtida ekonomisk utveckling

Nuläget beträffande Föreningens väsentligaste intäktskälla, de tre lokalerna och dess verksamheter är följande:

Lokalen i bottenvåning gathuset
Föreningens tidigare lokalhyresgäst, som bedrev arkitektverksamhet, försattes i konkurs i september 2024. Lokalhyresavtalet som löpte fram till den 31 december 2025 upphörde i förtid.
Styrelsen har arbetat nära mäklare för att få lokalen uthyrd. Som ett andra spår och alternativ genomfördes en förstudie för förutsättningarna för att bygga om lokalen till bostäder.
Lokalen är nu uthyrd till en ny lokalhyresgäst Ahum AB från 1 oktober 2025 som bedriver verksamhet inom digital förmedling, matchning och licensieringar av mjukvara avseende hälsovård. Hyrestiden är 3 år från 1 oktober 2025 t.o.m. 30 september 2028.

Stora lokalen mot Hantverkargatan
Lokalen förvärvades av föreningen 2007 och samma lokalhyresgäst The Butchers Deli AB har sedan dess bedrivit charkuteri och delikatessbutik. Hyreskontraktet förlängdes ytterligare 3 år till 31 december 2027. Efter hyresgästens överlåtelse av lokalhyreskontraktet har Föreningen nytecknat ett hyreskontrakt med en ny lokalhyresgäst Slev och Deg AB som under namnet Spirito kommer att bedriva butik och caféverksamhet i lokalen med en förlängd hyrestid 1 april 2026 - 31 mars 2031.

Lilla lokalen mot Hantverkargatan
I februari 2021 tecknades hyreskontrakt med Two Barbers A& M som bedriver frisörsverksamhet. Hyreskontraktet är förlängt ytterligare 3 år till 31 mars 2027.

Föreningen har samtliga tre lokaler uthyrda under 2026. som bedriver intressanta och värdefulla verksamheter.

Avgifterna
Eftersom föreningens lokal i bottenvåningen var outhyrd efter förre lokalhyresgästens konkurs i september 2024, gjorde styrelsen inför och under 2025 löpande bedömningar kvartal för kvartal om hur stora temporära höjningar av årsavgifterna som behövdes för att helt eller delvis täcka de uteblivna hyresintäkterna. Styrelsen beslutade att fördubbla avgifterna från 1 januari 2025, d.v.s. avgifterna ökades med 100 % och kom att bli gällande under hela 2025. Föreningen har nu en ny lokalhyresgäst Ahum AB från 1 oktober 2025.
Styrelsen har beslutat att avgifterna från och med den 1 januari 2026 sänks med 20% från 2025 års avgiftsnivå och avgifterna har i budgeten lagts på motsvarande nivå år 2026 ut.

Underhåll
Målnings- och plåtarbeten på ytterfönster
Målnings- och plåtarbeten på ytterfönster på innergårdens östra fasad har genomförts 2025 på det femte våningsplanet som var mest akut och resterande ytterfönster på östra fasaden kommer att genomföras under 2026.

Stammar – Vattenskador
Vattenskada, på grund av att vattenkran lämnats öppen, inträffade den 23 oktober 2025 i en lägenhet i gårdshuset, vilket också drabbade lägenheten under. De rivnings- och torkningsarbeten som pågår har utvisat att skadan är omfattande och att ytterligare rivning och torkning krävs för friläggning av ytor framför allt i badrum och kök. Evakuering och borttagande av möbler blir också nödvändigt.

Föreningens stammar är i allt väsentlig bytta på 1980-talet och börjar närma sig slutet på sina livslängder. Styrelsen har därför i dialog med entreprenören överenskommit att när stammar och avlopp i de vattenskadade lägenheterna blir frilagda samtidigt byta dessa stammar.

Skadan hanteras som ett försäkringsärende och de kostnader som faller på Föreningen som fastighetsägare täcks till delar av Föreningens fastighetsförsäkring, men kommer ändå att föranleda Föreningen en hel del kostnader, utöver kostnaderna för stambytet.

Styrelsen har som framgår av tidigare information genomfört en inspektion/filmning av samtliga stammar, värmesystem och elserviser i fastigheten. Uppdraget utfördes av Fastighetsägarna Service tekniska avdelning. Spolning och inspektion utfördes av Samsons Rör. Inspektionen utfördes den 10–11 november 2025. Inspektion och dokumentation av systemen är ett viktigt underlag för Föreningens underhållsplan. Rapporten visar att åtgärder som behöver vidtas i närtid är byte av elservis, byte av stammar i sexornas badrum, samt på sikt åtgärder/byten av vertikala avloppstammar.

Styrelsen, i samarbete med tekniska konsulter från Fastighetsägarna, utvärderar utifrån rapporterna för att lägga en plan att över tid planera och genomföra åtgärder enligt vad som framkommit från inspektionen av stammar, värmesystem och elserviser. Förutom åtgärd av stammarna i sexornas badrum och delar av elservis som är beaktade i budget 2026 bedöms kommande åtgärder att utföras tidigast under 2027 och framåt varför i 2026 års budget är kostnader för konsulter för utredning planering och upphandling avsatta. Styrelsen kommer att komplettera med mer detaljerad information på årsstämman.

Fukt- och dagvatteninträng i källargång
Fukt- och dagvatteninträng i källargång, som föreligger särskilt vid kraftiga regn, åtgärdas. Teknisk konsult från Fastighetsägarna har tidigare utrett tekniska lösningar och upphandlat entreprenör för att åtgärda problemen, men åtgärderna är inte alltför akuta varför de sköts fram i tiden när stora lokalen i bottenvåningen kom att bli outhyrd. Åtgärderna ligger i underhållsplanen och ska åtgärdas men inte under 2026.

Driftskostnader
Energikostnaderna för vatten, värme, och el ökar, vattenpriserna har mer än fördubblats. Stockholm Exergi som levererar fjärrvärme höjde priserna med 12 % för 2024 och med ytterligare 6,2 % 2025 och ökning med 3,6 % för 2026. Elpriserna, framför allt elnätspriserna har också stigit.

För åren 2003 - 2025, har inga arvoden utgått till styrelsen. Vad avser revisor har föreningen från och med 2013 extern revisor som arvoderas enligt räkning. Förslaget är det samma för år 2026.

Räntor
Räntekostnaderna för 2026 förväntas bli i nivå med 2025. Lån omsätts i maj 2026 till indikativa räntor mellan 2,6–2,9 %. Resterande lån omsätts i september 2026 och löper för närvarande med ränta runt 2,6%. Dock kan rådande osäkerhetsläge i omvärlden och krig innebära ökad inflation och minskad tillväxt vilket medför att räntesänkningarnas tid är förbi utan räntorna förväntas stiga.

Gemensamma utrymmen
Ordning och reda i föreningens gemensamma utrymmen, såsom mangelbod, cykelrum och gemensamma förråd är viktig ur såväl säkerhetssynpunkt som trivsel- och kostnadssynpunkt. För närvarande är de gemensamma utrymmena inte acceptabla. Föreningens gemensamma förråd och utrymmen är inte avsedda för medlemmarnas egen förvaring. Styrelsen vill påminna om de regler som gäller för och som finns anslagna i cykelförrådet.

För att inte ådra Föreningen externa kostnader för att hålla ordning behöver alla medlemmar se till att hålla ordning och reda i alla gemensamma utrymmen.

Källargångarna och gången vid vindsförråden måste hållas fria för att inte hindra framkomligheten och utgöra en brand- och säkerhetsrisk. Vid en eventuell brandinspektion kan föreningen riskera att få betala vite.

Instruktioner från styrelsen kommer nu under våren om rensning och städning av de gemensamma utrymmena och då förväntas vi **alla** medlemmar hjälpa till.

Sophanteringen

Från och med januari 2027 träder nya regler i kraft som anger att all insamling av förpackningsavfall från hushåll måste ske fastighetsnära, alltså direkt vid eller i anslutning till bostaden. Kommunerna tog över ansvaret för insamlingen av hushållens förpackningsavfall i januari 2024, både vad gäller insamlingen på fastigheterna och insamlingen på återvinningsstationerna. 2027 blir det dessutom lagkrav på fastighetsnära insamling.

Det innebär stora utmaningar för flerfamiljshus och bostadsrättsföreningar, framför allt i city, för att kunna genomföra fastighetsnära insamling med bland annat logistik, antal kärl, tillgänglig yta i soprum, tömningsfrekevens och antal tömningsentreprenörer. Det kräver också alla medlemmar respekterar och följer reglerna för sophanteringen.

Vilken påverkan det får för vår förening vad avser ombyggnad och kostnader får fortsatt utredas.

Utsikter

Föreningens hyreslokaler är betydelsefulla för Föreningens ekonomi. Till följd av återbetalningen 2025 av mervärdeskatt kopplat till lokaluthyrningen har Föreningen fått ett tillskott till kassan med 921 tkr vilket i kombination med lånefinansiering kommer att finansiera kommande närtida underhållsåtaganden. Rådande osäkerhetsläge och oförutsägbarhet i omvärlden kan innebära allt från ökad inflation och räntehöjningar samt politiska beslut vilka påverkar den ekonomiska utvecklingen vilket inte kan utesluta framtida avgiftshöjningar.

Stockholm den 11 maj 2026

Styrelsen i Brf Bananen nr 3