

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANANEN 8

Org. nr. 716460-3453

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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

Föreningen registrerades 1990-06-29. Nuvarande stadgar registrerades 2007-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Bananen 8 i Stockholms kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013

Ordinarie:

Per Hagström	Ordförande
Jörgen Eriksson	Kassör
Pontus Sundin	Ledamot
Sofia Undén	Ledamot

Suppleanter:

Christian Kahlson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2013

Ordinarie:

Christian Kahlson	Ordförande
Jörgen Eriksson	Kassör
Anders Gustavson	Ledamot
Sofia Undén	Ledamot

Suppleanter:

Sophie Lönn

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ordinarie:

Borevision
Marcus Noreby

Valberedning

Ylva Johansson
Patrik Dreber



Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 maj 2013

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 1 (f.å 4) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 46 (f.å 46). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bananen 8 i Stockholms kommun.

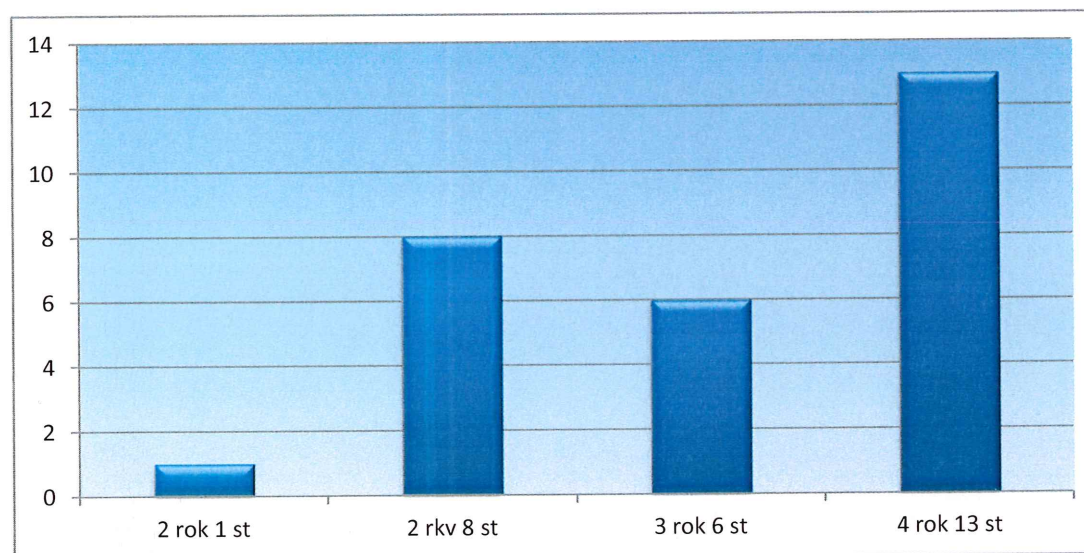
Nybyggnadsår är 1929 och värdeår är 1997.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	72 185 000	67 357 000
Varav byggnader:	38 262 000	34 921 000
Varav mark:	33 923 000	32 436 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Byggnaderna innehåller totalt 28 lägenheter, 1 föreningslägenhet samt 1 lokal. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsbara 1906. Lägenheternas totala boyta uppgår till 2 460 kvm. I fastigheten finns 13 garage samt 3 mc.platser.

Lägenhetsfördelning



M

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	T & T Förvaltnings AB
Snöröjning	Björn Persson Plåtslageri
Hissavtal	Kone AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Åtgärdat 2 vattenskador (Dreber och Kahlson)
- Genomgång av ekonomi och justering utav avgifter och garagehyror
- Lagt ut hela hanteringen av garageplats till ÖBFAB
- Åtgärdat läckage av matos i ventilation
- Stor stamspolning genomförd
- Genomfört OVK samt byte av huvudfläkt för frånluft/ventilation
- Grundlig garagestädning utförd
- Reparation av ruta i port B
- Lagning av stuprör på innergården efter is-sprängning
- Bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till Folksam
- Vår och höststädning av gård och andra utrymmen samt en grundlig garagestädning
- Påbörjat upphandling av undercentral/värmeväxlare och injustering (klar 2014)
- Beställt ny underhållsplan med professionell hjälp

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Dörröppnare monterad i port BC mot gatan och B på gården
- Byte av en tvättmaskin
- Påbörjat projekt för byte av UC/värmeväxlare och injustering av värme

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

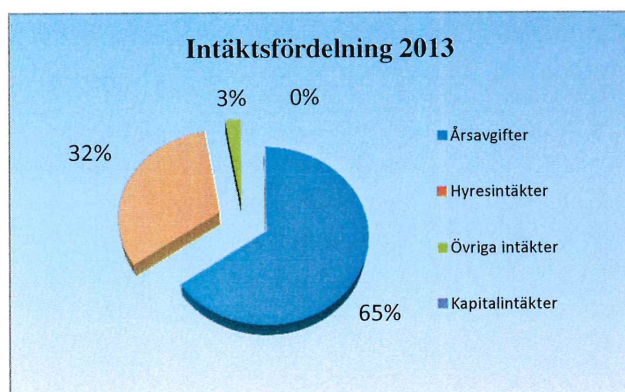
MJ

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under ett antal år varit något svag. Pengar som avsatts till underhållsfonden har ätits upp av reparationer. Kassan motsvarar inte vad den borde vara inför ett antal kommande större underhållsarbeten. Här har arbetet med en ny underhållsplan givit viktiga insikter. Även om föreningen är rimligt lågt belånad och kan låna för underhållsarbetena så måste det finnas plats för räntor och amorteringar. Styrelsen beslutade baserat på tidigare årsredovisningar samt resultat fram till Q3 2013 att höja avgifterna till den nivå som gällde fram till den förra sänkningen. Hyrorna för P-platser var också låga i förhållande till vad som är normalt i området och höjdes därför till 1800:-/mån.

Ett av föreningens lån har också satts om under året.

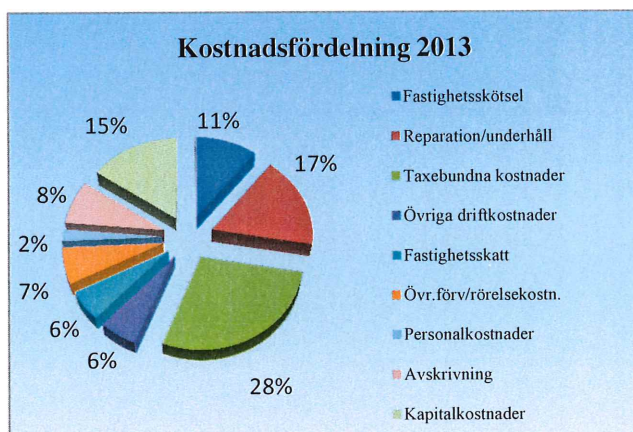
Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 077
Hyresintäkter	534
Övriga intäkter	43
Kapitalintäkter	0
Summa	1 654

Kostnader

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	180
Reparation/underhåll	292
Taxebundna kostnader	479
Övriga driftkostnader	100
Fastighetsskatt	96
Övr.förv/rörelsekostn.	115
Personalkostnader	37
Avskrivning	138
Kapitalkostnader	262
Summa	1 699



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2013	2012	2011	2010
Årsavgift, kr/kvm boyta	438	438	461	484
Lån, kr/kvm boyta	3 252	3 252	2 846	2 846
Värme, kr/kvm	135	133	122	132
El, kr/kvm	29	44	52	49
Vatten, kr/kvm	18	17	15	18

W

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-833 644
årets förlust	-76 558
	<hr/>
	-910 202
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	216 555
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-177 483
i ny räkning överföres	-949 274
	<hr/>
	-910 202

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

mn

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 610 914	1 604 914
Övriga rörelseintäkter	2	11 252	7 052
		1 622 166	1 611 966
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-180 366	-260 603
Reparationer	4	-114 560	-97 250
Underhåll	5	-177 483	-200 136
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-478 939	-509 329
Övriga driftkostnader	7	-99 634	-97 887
Fastighetsskatt	8	-95 730	-81 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-115 377	-144 588
Personalkostnader	10	-36 797	-42 297
		-1 298 886	-1 433 879
		323 280	178 087
Rörelseresultat före avskrivningar			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-138 196	-124 146
Rörelseresultat		185 084	53 941
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		31	1 198
Räntekostnader		-261 673	-305 435
Resultat efter finansiella poster		-76 558	-250 296
Årets resultat		-76 558	-250 296

M

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	67 448 652	67 563 055
Maskiner, inventarier och installationer	12	56 612	34 766
		67 505 264	67 597 821
Summa anläggningstillgångar		67 505 264	67 597 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 231	0
Övriga fordringar		130 837	130 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83 996	86 368
		217 064	217 205
Kassa och bank	17	405 683	462 413
Summa omsättningstillgångar		622 747	679 618
SUMMA TILLGÅNGAR		68 128 011	68 277 439

M

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		55 521 827	55 521 827
Upplåtelseavgifter		4 999 555	4 999 555
Reserv framtida fastighetsunderhåll		202 071	119 721
		60 723 453	60 641 103
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-833 644	-500 998
Årets resultat		-76 558	-250 296
		-910 202	-751 294
Summa eget kapital		59 813 251	59 889 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 777	105 275
Skatteskulder		17 776	4 521
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		83 543	78 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	153 665	198 937
Summa kortfristiga skulder		314 761	387 630
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		68 128 011	68 277 439

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en 60-årig progressiv plan som ökar med 5% per år.

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att ”varken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar”, vilket BFN senare fastslog i ett uttalande den 28 april 2014. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Inventarier	20% (20%)
---	-------------	-----------

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningsstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 077 144	1 077 144
	Hysesintäkter lokaler	335 170	335 170
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	198 600	192 600
		1 610 914	1 604 914

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2013	2012
Gemensamhetslokal	11 200	6 200
Övriga intäkter	52	852
	11 252	7 052
Not 3 Fastighetsskötsel	2013	2012
Fastighetsskötsel	0	8 625
Fastighetsskötsel enligt avtal	65 688	58 852
Städ	42 442	48 250
OVK kostnad	0	20 681
Hisservice	16 101	14 733
Marskötsel	11 891	10 300
Snöröjning/Halkbekämpning	37 302	86 467
Förbrukningsmaterial	6 942	12 695
	180 366	260 603
Not 4 Reparationskostnader	2013	2012
Reparation byggnader	21 075	33 597
Reparation hiss	17 305	16 140
Reparation tvättstuga	0	2 935
Reparation installationer	75 249	44 578
Övriga reparationer	931	0
	114 560	97 250
Not 5 Underhållskostnader	2013	2012
Underhåll installationer	51 591	425
Underhåll huskropp utv.	125 892	197 000
Övrigt underhåll	0	2 711
	177 483	200 136
Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
El	70 498	107 989
Fjärrvärme	333 171	327 677
Vatten	43 600	42 973
Sophämtning	31 670	30 690
	478 939	509 329
Not 7 Övriga driftkostnader	2013	2012
Fastighetsförsäkringar	37 189	35 465
Tv/Bredband	62 445	62 422
	99 634	97 887

MN

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 8 Fastighetsskatt	2013	2012
Fastighetsskatt bostäder	33 880	38 220
Fastighetsskatt lokaler	61 850	43 570
	95 730	81 790
Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Förbrukningsinventarier	3 711	8 195
Revisionsarvode	17 750	12 125
Arvode ekonomisk förvaltning	38 000	37 188
Advokatkostnader	20 250	0
Övriga externa tjänster	27 623	71 358
Övriga omkostnader	8 043	15 722
	115 377	144 588
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>BoRevision</i>		
Revisionsuppdrag	17 750	12 125
	17 750	12 125

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	28 000	28 000
Arbetsgivaravgifter	8 797	8 797
Övriga personalkostnader	0	5 500
	36 797	42 297
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

M

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 509 051	35 041 551
Årets anskaffningsvärde	0	467 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 509 051	35 509 051
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-458 603	-349 123
Årets avskrivningar	-114 403	-109 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-573 006	-458 603
Mark		
Ingående markvärde	32 512 607	32 512 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 512 607	32 512 607
Utgående planenligt restvärde	67 448 652	67 563 055
Taxeringsvärden byggnader	38 262 000	34 921 000
Taxeringsvärden mark	33 923 000	32 436 000
	72 185 000	67 357 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	73 331	39 831
Årets anskaffningsvärde	45 639	33 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 970	73 331
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-38 565	-23 899
Årets avskrivningar enligt plan	-23 793	-14 666
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-62 358	-38 565
Utgående planenligt restvärde	56 612	34 766
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Försäkring	31 613	34 315
Förvaltningsarvode	9 688	9 500
Fastighetsskötsel	25 822	15 345
Städ	0	10 000
Bredband	13 860	13 860
Snöröjning/Halkbekämpning	0	3 348
Vatten	3 013	0
	83 996	86 368

M

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	55 521 827	0	55 521 827
Upplåtelseavgifter	4 999 555	0	4 999 555
Reserv framtida fastigh.underhåll	119 721	82 350 *	202 071
Balanserat resultat	-500 998	-332 646	-833 644
Resultat föregående år	-250 296	250 296	0
Årets resultat	0	-76 558	-76 558
		202 071	
		Ianspråktagande enligt stämmobeslut	
		-119 721	
		82 350	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	3,20%	2017-11-24	3 500 000	3 500 000
Swedbank AB	2,40%	3-mån ränta	2 500 000	2 500 000
Swedbank AB	2,44%	3-mån ränta	2 000 000	2 000 000
			8 000 000	8 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	39 666	22 890
Styrelsearvode	28 000	28 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	8 798	8 798
Snöröjning/Halkbekämpning	0	44 243
Revisionsarvode	17 000	16 000
Fjärrvärme	43 314	55 247
El	16 887	23 759
	153 665	198 937

MW

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 17 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank

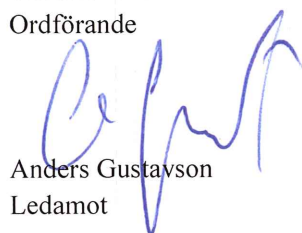
405 683

462 413

Stockholm den 14/5 2014



Christian Kahlson
Ordförande



Anders Gustavson
Ledamot

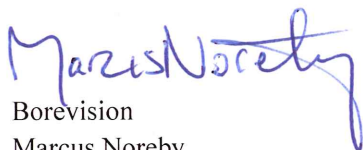


Jörgen Eriksson
Kassör



Sofia Undén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 - 2014



Borevision
Marcus Noreby

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bananen 8 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bananen 8 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 15 maj 2014

Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB