

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BANANEN 8

Org. nr. 716460-3453

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

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 24 maj 2012

Ordinarie:

Per Hagström	Ordförande
Henrik Falconer	Kassör
Tobias Einarsson	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Pontus Sundin	Ledamot

Suppleanter:

Åsa Holmberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012

Ordinarie:

Per Hagström	Ordförande
Henrik Falconer	Kassör
Jörgen Eriksson	Ledamot
Sofia Undén	Ledamot

Suppleanter:

Christian Karlsson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Marcus Noreby	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Valberedning

Ylva Johansson

Patrik Dreber

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 4 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 46 (f.å 44). 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.

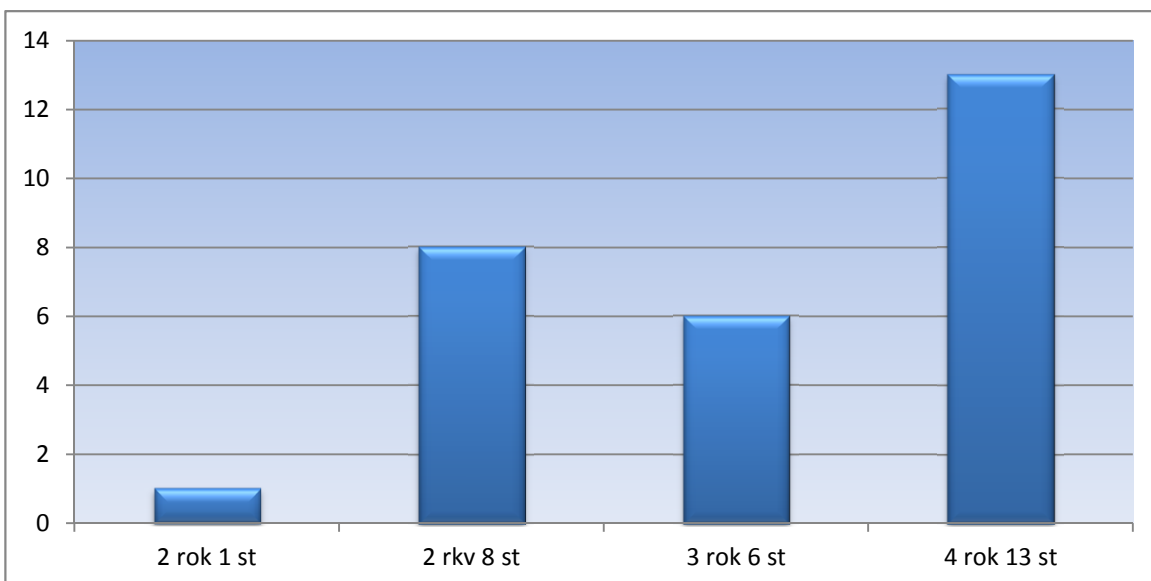
Nybyggnadsår är 1929 och värdeår är 1997.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	67 357 000	67 357 000
Varav byggnader:	34 921 000	34 921 000
Varav mark:	32 436 000	32 436 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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



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

Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	T & T Förvaltnings AB
Snöröjning	Björn Persson Plåtslageri
Hissavtal	Kone AB
Bredband	B2 Bredband
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

Anställda

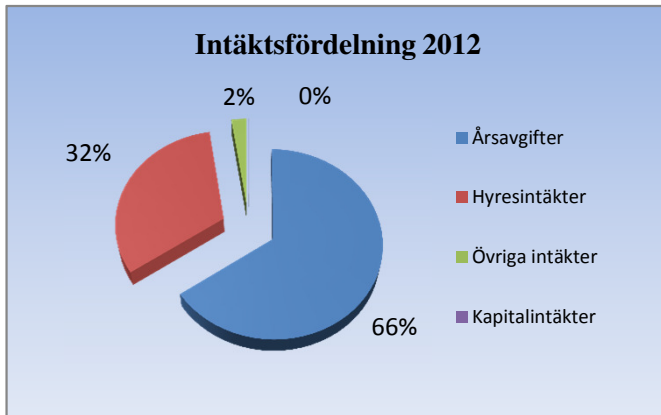
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrat under 2012.

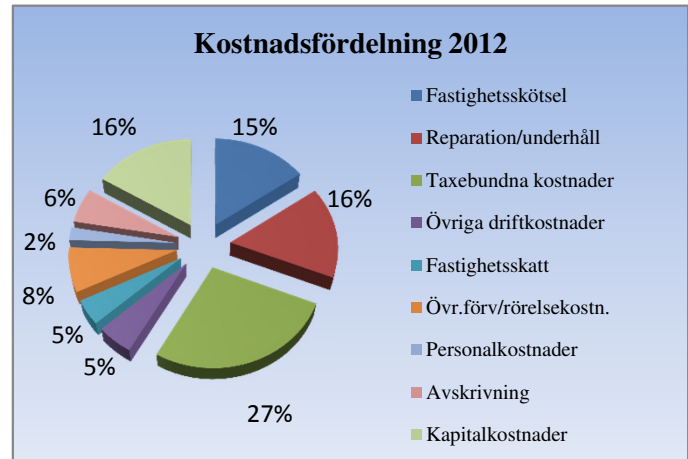
Årets resultat är ca 158 tkr sämre än budgeterat resultat. Detta beror till stor del av högre räntekostnader räntor samt högre kostnader för övriga externa tjänster.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 077
Hyresintäkter	528
Övriga intäkter	39
Kapitalintäkter	1
Summa	1 645

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	286
Reparation/underhåll	297
Taxebundna kostnader	509
Övriga driftkostnader	98
Fastighetsskatt	82
Övr.förv/rörelsekostn.	145
Personalkostnader	42
Avskrivning	113
Kapitalkostnader	305
Summa	1 878



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift, kr/kvm boyta	438	461	484	484
Lån, kr/kvm boyta	3 252	2 846	2 846	2 846
Värme, kr/kvm	133	122	132	121
El, kr/kvm	44	52	49	50
Vatten, kr/kvm	17	15	18	12

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-500 998
årets förlust	-264 618
	<hr/>
	-765 616
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	202 071
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-119 721
i ny räkning överföres	-847 966
	<hr/>
	-765 616

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 604 914	1 655 386
Övriga rörelseintäkter	2	7 052	92 094
		1 611 966	1 747 480
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-285 948	-229 751
Reparationer	4	-97 250	-173 803
Underhåll	5	-200 136	-82 350
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-509 329	-493 565
Övriga driftkostnader	7	-97 887	-139 838
Fastighetsskatt	8	-81 790	-100 656
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-144 588	-154 838
Personalkostnader	10	-42 297	-47 659
		-1 459 225	-1 422 460
Rörelseresultat före avskrivningar		152 741	325 020
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-113 123	-101 736
Rörelseresultat		39 618	223 284
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		1 198	2 237
Räntekostnader		-305 435	-303 164
Resultat efter finansiella poster		-264 619	-77 643
Skatter (Omräkning skatt tidigare år)		0	31 519
Årets resultat		-264 619	-46 124

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	67 574 078	67 205 035
Maskiner, inventarier och installationer	12	34 766	15 932
		67 608 844	67 220 967
Summa anläggningstillgångar		67 608 844	67 220 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		130 837	130 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 023	82 857
		191 860	213 694
Kassa och bank	17	462 413	195 053
Summa omsättningstillgångar		654 273	408 747
SUMMA TILLGÅNGAR		68 263 117	67 629 714

BALANSRÄKNINGAR Not 2012-12-31 2011-12-31

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	119 721	0
	60 641 103	60 521 382

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-500 998	-335 154
Årets resultat	-264 618	-46 124
	-765 616	-381 277

Summa eget kapital

59 875 487 60 140 105

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15 8 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder	8 000 000	7 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	105 275	182 710
Skatteskulder	4 521	79 211
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	78 897	61 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 198 937	166 003
Summa kortfristiga skulder	387 630	489 609

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

68 263 117 67 629 714

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel	8 625	0
	Fastighetsskötsel enligt avtal	74 197	48 247
	Städ	58 250	50 462
	OVK kostnad	20 681	0
	Hisservice	14 733	28 656
	Markskötsel	10 300	11 168
	Snöröjning/Halkbekämpning	86 467	77 283
	Förbrukningsmaterial	12 695	13 935
		285 948	229 751
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	33 597	104 292
	Reparation hiss	16 140	5 505
	Reparation tvättstuga	2 935	0
	Reparation installationer	44 578	59 281
	Reparation värmeinstallationer	0	4 725
		97 250	173 803
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	425	0
	Underhåll huskropp utv.	197 000	82 350
	Övrigt underhåll	2 711	0
		200 136	82 350
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	107 989	127 088
	Fjärrvärme	327 677	300 479
	Vatten	42 973	37 732
	Sophämtning	30 690	28 266
		509 329	493 565
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	35 465	32 347
	Självrisk	0	60 000
	Tv/Bredband	62 422	47 491
		97 887	139 838
Not 8	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt bostäder	38 220	57 086
	Fastighetsskatt lokaler	43 570	43 570
		81 790	100 656

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Leasing/hyror	0	395
Förbrukningsinventarier	8 195	23 657
Revisionsarvode	12 125	30 875
Arvode ekonomisk förvaltning	37 188	52 037
Medlemsavgift organisationer	0	4 400
Övriga externa tjänster	71 358	35 530
Övriga omkostnader	15 722	7 944
	144 588	154 838
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>BoRevision</i>		
Revisionsuppdrag	12 125	30 875
	12 125	30 875

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	2012	2011
Arvodet till styrelsen	28 000	38 237
Arbetsgivaravgifter	8 797	9 422
Övriga personalkostnader	5 500	0
	42 297	47 659
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 11 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	35 041 551	35 041 551
Årets anskaffningsvärde	467 500	227 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 509 051	35 269 051
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-349 123	-255 354
Årets avskrivningar	-98 457	-93 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447 580	-349 123
Mark		
Ingående markvärde	32 512 607	32 512 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 512 607	32 512 607
Utgående planenligt restvärde	67 574 078	67 432 535
Taxeringsvärden byggnader	34 921 000	34 921 000
Taxeringsvärden mark	32 436 000	32 436 000
	67 357 000	67 357 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 831	39 831
Årets anskaffningsvärde	33 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 331	39 831
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-23 899	-15 932
Årets avskrivningar enligt plan	-14 666	-7 967
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 565	-23 899
Utgående planenligt restvärde	34 766	15 932
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Försäkring	34 315	32 346
Förvaltningsarvode	9 500	9 094
Fastighetsskötsel	0	13 945
Städ	0	10 378
Bredband	13 860	13 860
Snöröjning/Halkbekämpning	3 348	3 235
	61 023	82 857

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	0	119 721 *	119 721
Balanserat resultat	-335 154	-165 845	-500 998
Resultat föregående år	-46 124	46 124	0
Årets resultat	0	-264 618	-264 618
		202 071	
		-82 350	
		119 721	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
* Lösen 2012-02-01		3-mån ränta	0	2 500 000
* Swedbank AB	3,00%	3-mån ränta	3 500 000	0
Swedbank AB	2,77%	3-mån ränta	2 500 000	2 500 000
Swedbank AB	4,05%	2013-12-20	2 000 000	2 000 000
			8 000 000	7 000 000

Ett lån hos Swedbank löst 2012-02-01 och ett nytt lån på 3 500 tkr togs 2012-06-07.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	22 890	37 053
Styrelsearvode	28 000	28 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	8 798	8 798
Snöröjning/Halkbekämpning	44 243	0
Revisionsarvode	16 000	20 000
Fjärrvärme	55 247	37 178
El	23 759	34 974
	198 937	166 003

Bostadsrättsföreningen Bananen 8
716460-3453

Not 17 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	462 413	195 053

Stockholm den 2013

Per Hagström
Ordförande

Henrik Falconer
Kassör

Jörgen Eriksson
Ledamot

Sofia Undén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Marcus Noreby
Auktoriserad revisor