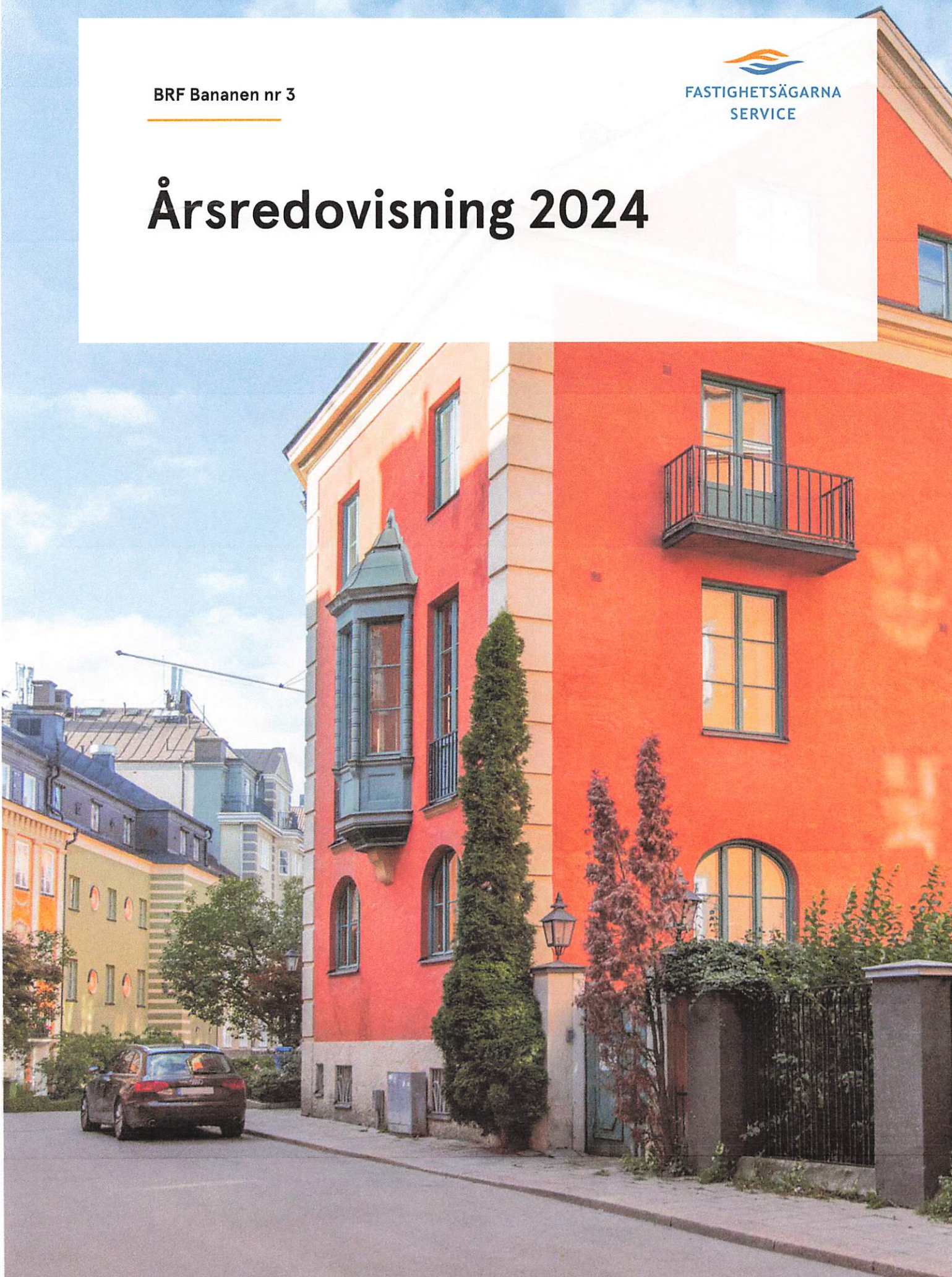


BRF Bananen nr 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för
Brf Bananen nr 3
716417-6864

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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

Brf Bananen nr 3
716417-6864

1(19)

Styrelsen för Brf Bananen 3 (716417-6864) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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:

<u>Antal</u>	<u>Total yta m2</u>
22 Lägenheter, bostadsrätt	2 454
3 Lokaler, hyresrätt	<u>538</u>
	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 2024-05-28. Närvarande röstande medlemmar uppgick till 10.

Styrelsen har utgjorts av:

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

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 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 28 maj 2024.

Väsentligare underhålls- och investeringsåtgärder

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

Styrelsen följer löpande reparations- och underhållsbehovet på fastigheten. Under 2024 genomfördes följande väsentligare reparations- och underhållsarbeten samt investeringar.

- Översyn och byten av vindslägenheternas takfönster i gathusets yttertak på grund av läckage, samt åtgärdande av läckage från yttertak i takkupa. Byte av viss takplåt, åtgärdande av plåtbeslagningsbrister, förbättringsmålning samt åtgärdande av befintlig avloppsluftning på gathusets tak, baserat på utförda besiktningar. Styrelsen har anlitat teknisk konsult med uppdraget att leda projektet ta fram tekniska lösningar samt upphandla entreprenörer för att genomföra projektet. Projektet utfördes under sommaren 2024 och är slutbesiktigat.
- Under november 2023 uppstod vattenläckage mellan plan 1, lägenhet 2 i gathuset och lokalen i bottenvåningen som spreds till grannlägenheter. Ärendet har till allt väsentligt hanterats som ett försäkringsärende, men föranlett extra kostnader. Styrelsen har anlitat teknisk konsult i ärendet. Åtgärderna förväntas bli helt klara under vintern 2025
- I december 2023 upptäcktes vattenläckage i kallvattenstam till sexornas badrum in mot gården vilket har tillfälligt åtgärdats i januari 2024. Utredning har genomförts av teknisk konsult och visar att åtgärder kan omfatta även byten av avloppstam och varmvattenstam.
- Avloppstam från städskrubben i kökstrapphus i gårdshusets bottenvåning och från pentry i lokal i bottenvåningen var sprucken och läckte och har åtgärdats i februari 2024.

Inför 2025 har Föreningen följande planerade underhålls- och investeringsåtaganden. Dessa har senarelagts. Planering och förberedelse genomförs dock så att underhållsåtgärderna kan igångsättas när lokalfrågan lösts, se nedan under *Lokal i bottenvåning gathuset*.

- Fukt-och dagvattenintrång i källargång, särskilt vid kraftiga regn, som måste åtgärdas. Teknisk konsult har uppdrag att utreda teknisk lösning och upphandla entreprenör för att åtgärda problemet.
- Byte av vattenstammar och avloppstammar till sexornas badrum in mot gården, se ovan.
- Målning och renovering av ytterfönster på östra fasaden mot innergården.

Lokaler

Lokal i bottenvåning gathuset

Föreningens lokalhyresgäst, som bedrev arkitektverksamhet, försattes i konkurs i september 2024. Lokalhyresavtalet som löper fram till den 31 december 2025 har därmed upphört i förtid.

Styrelsen arbetar tillsammans med mäklare aktivt med att hitta en ny hyresgäst så snart som möjligt. Kontakter med flera olika intressenter har ännu inte lett fram till något avslut.

Stora lokalen mot Hantverkargatan

Lokalen förvärvades av föreningen 2007 och samma lokalhyresgästen sedan dess bedriver charkuteri och delikatessbutik. Hyreskontraktet är förlängt ytterligare 3 år till 31 december 2028.

Lilla lokalen mot Hantverkargatan

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

4

D

Brf Bananen nr 3
716417-6864

3(19)

Finansiering

Föreningens lån uppgick vid 2024 års utgång till totalt 7 469 000 kr (7 609 500 kr). Under året har likviditet placerats på fasträntekonton, löpande 3 månader.

Avgifterna

Årsavgifterna har tack vare Föreningen lokalhyresgäster under många år legat på en stadigvarande mycket låg nivå (för 2024 378 kr/kvm, se *Flerårsöversikt* sidan 5(19)).

Lokalhyrorna utgör ca 70% av Föreningens intäkter, varav lokalen i bottenvåningen i gathuset står för ca 45%. Det innebär att Föreningens lokalhyresintäkter minskar väsentligt fram till dess den lokalen är uthyrd på nytt. Intäktsbortfallet måste därför temporärt täckas under denna period, delvis av Föreningens medlemmar genom högre årsavgifter och delvis av Föreningens kassareserv.

Inför och under 2025 har styrelsen gjort bedömningar kvartal för kvartal om hur stora temporära höjningar av årsavgifterna som behövs för att helt eller delvis täcka de uteblivna hyresintäkterna och har beslutat att fördubbla avgifterna för kvartal 1 (januari-mars) och kvartal 2 (april-juni) 2025, d.v.s. ökat avgifterna med 100 % för dessa kvartal.

Styrelsen gör fortsättningsvis motsvarande bedömning av avgiftsnivåerna kvartal för kvartal till dess lokalen i bottenvåningen i gathuset är uthyrd.

Medlemsinformation

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

I januari 2024 avled medlem till lägenhet nr 3 och bostadsrättslägenheten har övertagits av sonen som nu är medlem i Föreningen.

Avtal

Löpande avtal:

- Ekonomiskt biträde - Fastighetsägarna Service AB
Tjänster såsom biträde med grundbokföring, upprättande av mervärdeskatteredovisning, avgift och hyresavvisering, 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 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 fjärrvärme med Stockholm Exergi samt avtal med el-vatten-sophämtning leverantörer.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Stockholm

Ekonomi- och resultatutveckling

Resultatet för 2024 uppgick till -530 tkr (52) och det budgeterade resultatet för 2024 uppgick till -830 tkr (-39). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -34 tkr (536). Kassaflödet efter förändring rörelsekapital, investeringsverksamheten samt finansieringsverksamheten uppgick till -1 553 tkr (-17 tkr), Se vidare *Kassaflödesanalys* sidan 10(19).

f

d

Brf Bananen nr 3
716417-6864

4(19)

Resultatförsämringen mot föregående år avser främst förlorade lokalhyresintäkter till följd av lokalhyresgästs konkurs samt kostnader allokerade till vattenskadorna i plan 1 gathuset, högre underhållskostnader samt juridiska kostnader och konsultkostnader i samband med förhandlingar med presumtiv ny lokalhyresgäst, lokalhyresgästs konkurs respektive tekniska konsultkostnader i samband med vattenskadorna och upphandling av projekt.

Resultatförbättringen mot budget 2024 avser i allt väsentligt lägre lokalhyresintäkter till följd av lokalhyresgästs konkurs som motverkades av att icke direkt akuta underhållsåtaganden, främst källargång och innergårdsprojektet, sköts framåt tills lokalfrågan lösts.

Kassaflödet har försämrats jämfört med föregående år främst beroende på förhållanden beskrivna ovan, högre rörelsekapitalbindning vid årets slut jämfört med vid årets ingång främst beroende på att vid årets ingång förelåg högre förskottsbetalda lokalhyror, investering i nya takfönster och åtgärder på gathusets yttertak samtidigt som kassaflödet förbättrades av lägre amortering av lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Framtidsutsikter

Föreningens ekonomi är väsentligt beroende av våra lokalhyresgästers utveckling och fortlestånd. Lokalen i bottenvåningen i gathuset är vid årsredovisningens avlämnande fortfarande outhyrd. Mäklare är anlita och dialog föreligger med intressenter men ännu har inga avslut gjorts. Under rubrik Avgifter ovan framgår hur styrelsen hittills hanterar intäktsbortfallet genom bedömning kvartal för kvartal.

Energikostnaderna, värme, el och vatten ökar, framför allt Stockholm Exergi som levererar fjärrvärme höjde priserna med 12 % för 2024 och höjde med ytterligare 6,2 % för 2025.

Räntekostnaderna för 2025 förväntas bli lägre jämfört med 2024. Ett av lånen omsattes i september 2024 till 2,87 % ränta och de två övriga lånen som skall omsättas i maj 2025 förväntas bli till lägre räntor i och med sänkningarna av styrräntan. Dock kan rådande osäkerhetsläge i omvärlden och Europa och tendenser till ökad inflation innebära icke fortsatta räntesänkningar utan snarare risk för räntehöjningar.

Styrelsen följer utvecklingen och kan inte utesluta framtida avgiftshöjningar och inte heller att vissa kommande investeringar kan behöva lånefinansieras.

Y

U

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 626	2 746	2 536	2 452
Resultat efter fin.poster (tkr)	-530	52	52	44
Soliditet (%)	30	31	29	29
Balansomslutning vid årets slut (tkr)	11 726	12 994	13 489	13 492

Nyckeltal

Årsavgifter brf yta kr/kvm **	378	361	345	345
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 500	2 547	2 816	2 819
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 049	3 106	3 434	3 439
Räntekänslighet (%)	8	9	11	11
Energikostnad kr/kvm	213	207	185	194
Sparande per kvm	189	324	346	293
Årsavgifternas andel i procent ** av totala rörelseintäkter	34	32	33	34

** Årsavgiften inklusive bredbandsavgiften

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	3 210 000	3 673 000	411 800		-3 316 469	51 673	4 030 003
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			-40 400		40 400		
Balanseras i ny räkning					51 673	-51 673	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-529 577	-529 577
Belopp vid årets utgång	3 210 000	3 673 000	371 400		-3 224 396	-529 577	3 500 426
			7 254 400		-3 753 974		

Fastigheten (byggnad och mark) är i balansräkningen per 31 december 2024 redovisad till 8 888 tkr (8 499 tkr). Motsvarande taxeringsvärde per 31 december 2024 uppgår till 123 800 tkr (123 800 tkr)

Resultatdisposition*Belopp i kr***Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	-3 224 397
Årets resultat	<u>-529 577</u>
Totalt	-3 753 974
Avsättning till yttre fond	-371 400
Uttag ur yttre fond	371 400
Balanseras i ny räkning	<u>-3 753 974</u>
Summa	-3 753 974

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

d
k

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 626 030	2 746 040
Övriga rörelseintäkter	3	60 420	9 631
		<u>2 686 450</u>	<u>2 755 671</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 314 284	-1 981 012
Övriga externa kostnader	5	-133 566	-33 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-495 093	-475 398
Rörelseresultat		<u>-256 493</u>	<u>266 000</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 396	61 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 480	-275 493
Resultat efter finansiella poster		<u>-529 577</u>	<u>51 673</u>
Resultat före skatt		<u>-529 577</u>	<u>51 673</u>
Årets resultat		<u>-529 577</u>	<u>51 673</u>

x

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 888 011	8 499 364
Inventarier, maskiner och installationer	7	770 532	898 210
		<u>9 658 543</u>	<u>9 397 574</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 658 543</u>	<u>9 397 574</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	748 735	1 878 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 717	87 542
		<u>839 452</u>	<u>1 965 851</u>
Kassa och bank	10	1 227 507	1 631 017
Summa omsättningstillgångar		<u>2 066 959</u>	<u>3 596 868</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 725 502</u>	<u>12 994 442</u>

4

0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		371 400	411 800
Medlemsinsatser		6 883 000	6 883 000
		<u>7 254 400</u>	<u>7 294 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 224 397	-3 316 469
Årets resultat		-529 577	51 673
		<u>-3 753 974</u>	<u>-3 264 796</u>
Summa eget kapital		<u>3 500 426</u>	<u>4 030 004</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	7 469 000	7 609 500
Leverantörsskulder		145 976	349 812
Skatteskulder		2 999	16 672
Övriga skulder	12	105 000	365 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	502 101	623 454
		<u>8 225 076</u>	<u>8 964 438</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 725 502</u>	<u>12 994 442</u>

4

d

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-256 493	266 000
Avskrivningar		495 093	475 398
Erlagd ränta, ränteintäkter		-272 610	-205 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-34 010	535 780
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-	-
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-22 897	2 686
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-203 836	282 732
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-395 500	-33 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-656 243	788 056
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-756 063	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-756 063	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-140 500	-805 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 500	-805 000
Årets kassaflöde		-1 552 806	-16 944
Likvida medel vid årets början		3 505 261	3 522 205
Likvida medel vid årets slut		1 952 455	3 505 261
Avräkningskonto Fastighetsägarna redovisas som övriga fordringar		724 948	1 874 244
Nordea, varav 105000 avser Hyresdepositioner		1 227 507	1 631 017
		1 952 455	3 505 261

d

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.

Anläggningstillgångar

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

d

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.

k

d

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Stomme, grund	1%	1%
Innerväggar, stomme	2%	2%
Fasad, fönster, balkonger	2,5%	2,5%
Hissar	4%	4%
Ventilation	4% resp 10%	4% resp 10%
VVS	2%	2%
Yttertak	2,5% resp 5%	2,5% resp 5%
Elinstallationer	2,5%	2,5%
Lokalombyggnad	4%	4%
Takmålning och värmeslingor	4%	4%
Maskiner	20%	20%
Inventarier	10%	10%
Portlåssystem	10%	10%
Installationer	5%	5%

Övriga tillgångar och skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

d

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	879 000	839 044
Lokalhyror	1 694 932	1 858 580
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 898	2 216
Bredbandsavgift	46 200	46 200
Summa	2 626 030	2 746 040

I årsavgifterna ingår kostnader för bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Statliga bidrag	-	9 451
Försäkringsersättning	60 000	-
Övrigt	420	180
Summa	60 420	9 631

o p

Not 4 Driftskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	8 985	-
Städning, mattor	110 218	114 355
Bevakning, besiktning, kontroller, ovk	13 947	21 535
Trädgårdsskötsel	52 711	64 307
Snöröjning	6 230	6 230
Reparationer - Vattenskador	79 326	24 264
El	57 606	57 884
Uppvärmning	481 955	470 428
Vatten	96 339	90 909
Sophämtning	141 721	158 472
Fastighetsförsäkring	56 782	53 978
Självrisk, vattenskador	25 152	-
Fastighetsavgift bostäder	35 860	34 958
Fastighetsskatt lokaler	138 000	138 000
Övriga fastighetskostnader, kontorskostnader	1 498	1 362
Bredband/IT	53 376	55 586
Förvaltningsarvode ekonomi	90 240	87 725
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		1 441
Panter och överlåtelse	13 683	12 011
Juridisk rådgivning	172 772	107 520
Lokalhyresförlust	60 929	-
Bankkostnader	5 237	4 914
Föreningsavgifter	6 252	5 572
Föreningsstämma , övriga tjänster	8 383	27 405
Övriga externa tjänster	-	75
	<u>1 717 202</u>	<u>1 538 931</u>
Underhåll		
Bostäder	20 089	2 884
Lokaler	87 739	115 239
Målning ytterfönster, trapphus, dekor-retuchering dörrar	-	141 990
Tvättstuga tvättmaskiner	2 490	4 465
Installationer		1 789
VA/Sanitet	103 076	-
Värme	-	2 005
Elarbeten	28 743	72 000
Personhissar, sophiss	89 708	67 260
Lås portar	8 856	29 259
Yttertak	256 381	5 190
	<u>597 082</u>	<u>442 081</u>
Totalsumma drift- och underhållskostnader	<u>2 314 284</u>	<u>1 981 012</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Mäklararvoden	17 200	-
Konsultkostnader	98 820	15 690
Revisionarvode	16 440	16 440
Övrigt	1 106	1 131
Summa	<u>133 566</u>	<u>33 261</u>

0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
-Byggnad	11 088 715	11 088 715
-Nyanskaffningar	756 062	
-Mark	2 084 400	2 084 400
-Hyreslokaler	1 869 420	1 869 420
-Utrangeringar byggnad	-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 798 597	15 042 535
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 543 171	-6 195 448
-Årets avskrivning enligt plan	-367 415	-347 723
-Utrangeringar byggnad	-	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 910 586	-6 543 171
Utgående restvärde enligt plan	8 888 011	8 499 364
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 800 000	37 800 000
Mark	86 000 000	86 000 000
	123 800 000	123 800 000
Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	13 800 000	13 800 000
	123 800 000	123 800 000

d

k

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
-Vid årets början	2 316 344	2 335 259
-Nyanskaffningar	-	-
-Utrangeringar	-	-18 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 316 344	2 316 344
Ingående ackumulerad avskrivning		
-Vid årets början	-1 418 134	-1 309 374
-Utrangeringar	-	18 915
-Årets avskrivning	-127 678	-127 675
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 545 812	-1 418 134
Utgående restvärde enligt plan	770 532	898 210

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fodran Fastighetsägarna service	86	-
Skattekonto	2 085	-
SHB, klientmedelskonto hos Fastighetsägarna Service	724 948	1 874 244
Moms	21 616	4 065
	748 735	1 878 309

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie, övriga förutbetalda kostnader	78 298	75 353
Upplupna intäkter, vattenförbrukning lokal	12 419	12 189
	90 717	87 542

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea, varav 105 000 kr lokalhyresdepositioner	1 227 507	1 631 017
	1 227 507	1 631 017
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fodran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)	724 948	1 874 244
Summa Nordea och avräkningskontot	1 952 455	3 505 261

d

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Villkorsändras</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2025-05-30	4,06%	4 253 000	-27 000	4 280 000
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2025-09-22	2,84%	1 187 500	-87 500	1 275 000
Nordea Hypotek AB (Bundet)	2025-05-15	4,12%	2 028 500	-26 000	2 054 500
			7 469 000	-140 500	7 609 500
Kortfristig del av långfristig skuld			7 469 000		7 609 500
Långfristig del			-		-
			7 469 000		7 609 500

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

Not 12 Övriga skulder

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Hysesdepositioner	105 000	365 000
	105 000	365 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Förskottshyror	203 706	567 455
Upplupna räntor	27 863	27 389
Upplupna värmekostnader december	66 600	-
Övriga upplupna kostnader (konsult, försäkring, vatten, el, renhållning, hissar)	203 932	28 610
	502 101	623 454

Övriga noter**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Ställda panter för fastighetslån	8 463 500	8 463 500
Spärrade medel, lokalhyresdepositioner	105 000	365 000
	8 568 500	8 828 500
Summa ställda säkerheter	8 568 500	8 828 500

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

f
D

Underskrifter

Stockholm 2025-04-01



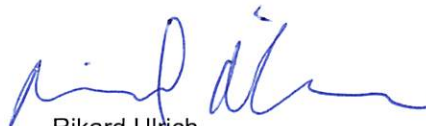
Suzanne Sydfors Warrender
Ordförande



Gustav Clark
Sekreterare

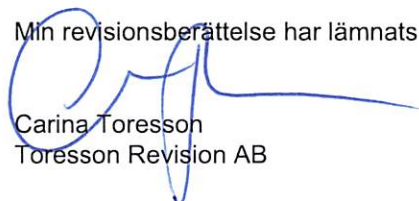


Owe Wallinder
Ledamot



Rikard Ulrich
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23



Carina Toresson
Toresson Revision AB

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Bananen nr 3 för räkenskapsåret 2024 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 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.

TORESSON REVISION

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

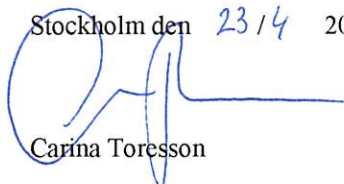
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

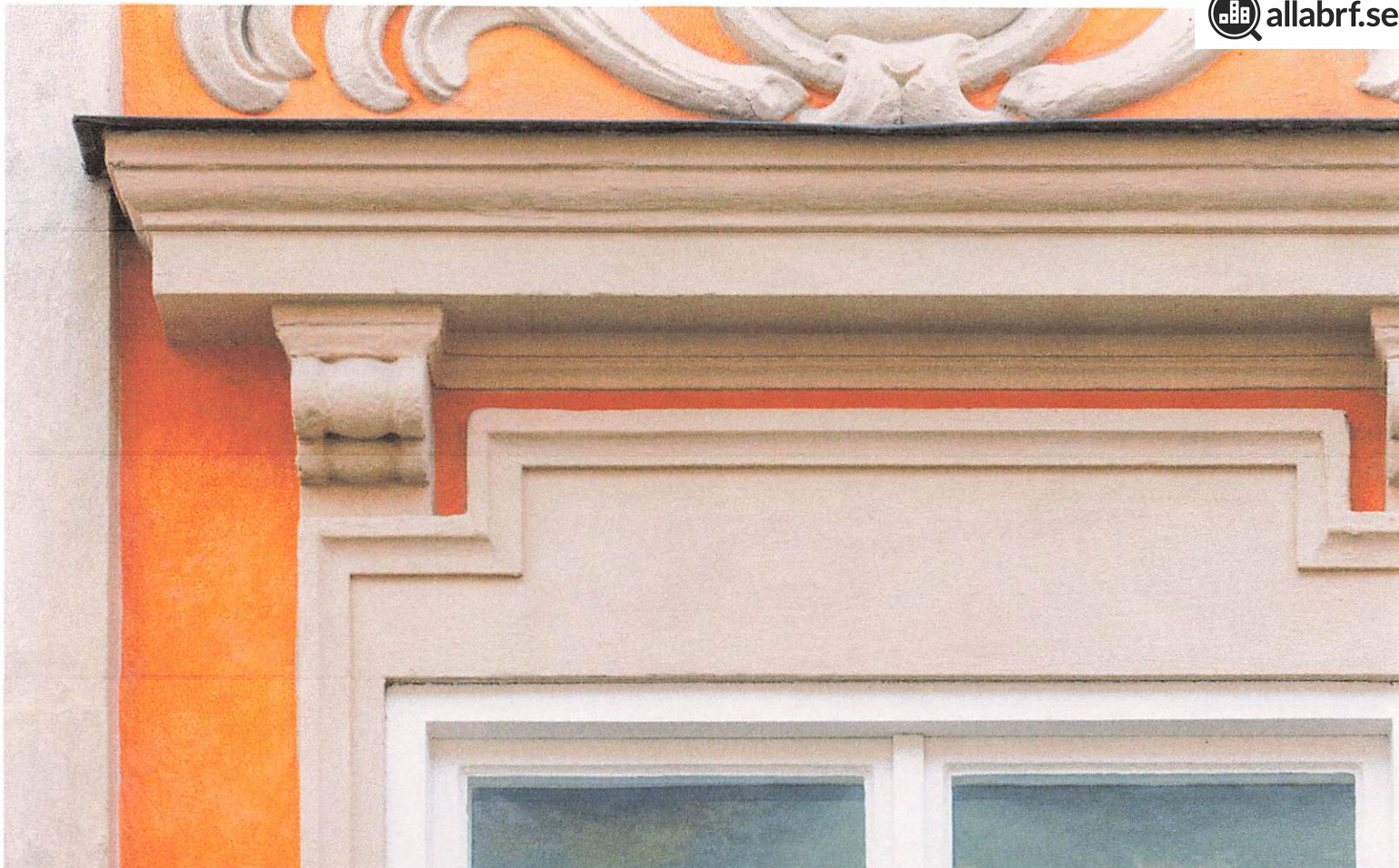
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

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

Stockholm den 23/4 2025



Carina Toresson



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* 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.