

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Bananen

Org nr 786000-0038

Styrelsen för Brf Bananen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bananen 8 bebyggdes 1954 och är belägen i Söderhamns kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 38 lägenheter, 3 lokaler samt 1 bostadsrättslokal.

Dessutom finns 5 garage och 20 p-platser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 666 kvm Total lokalyta: 411 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1962. Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 002 192 (3 002 192) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-03 bestått av:

Ordinarie	Lena Svärm Kjell Larsson Birgitta Johnsson Veronica Forselius	Sekr.
Suppleant	Carina Jansson	
Revisorer Ordinarie	Per Stenegren	
Suppleant	Annelie Larsson	
Valberedning	Inger Enberg Pia Sandemalm	Sammanställande

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 6 (8) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB.

Lägenhetsförteckning hanteras av Simpleko AB.

Fastighetens tekniska status

2002-2003	Ombyggnation av lokal till 2 lägenheter har utförts
2007	Byte av lägenhetsdörrar
2009	Trapphusen har målats om och 2 lokaler har ombildats till bostadsrätt
2015	Byte av fjärrvärmeväxlare samt samtliga fönster
2016	Byte av termostater
2017	OVK
2018	Målning av källargolv. Installation av närvarobelysning. Besiktigat taket och bytt ut trasiga takpannor.
2020	Byggnation av carportar inne på gården som avslutades i slutet av året

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 90 429 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (6) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 47(46) medlemmar.

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning under 2020.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 995	1 989	1 969	1 968
Resultat efter finansiella poster	512	494	259	378
Soliditet (%)	15	10	4	1
Kassalikviditet (%)	75	159	115	98
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	796	546	392	142
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	588	588	588	588
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 513	2 621	2 716	2 814

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	86 700	546 067	-267 845	494 455	859 376
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		250 000	-250 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			494 455	-494 455	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				511 777	
Belopp vid årets utgång	86 700	796 067	-23 390	511 777	1 371 154

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-23 391
årets vinst	511 777
	488 386

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	400 000
anspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	88 386
	488 386

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 994 554	1 989 336
Övriga rörelseintäkter		5 914	3 164
Summa rörelseintäkter		2 000 468	1 992 500
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-929 782	-996 569
Övriga externa kostnader	5	-69 811	-55 775
Personalkostnader	6	-213 867	-176 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 511	-151 511
Summa rörelsekostnader		-1 364 972	-1 380 370
Rörelseresultat		635 496	612 130
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 719	-117 675
Summa finansiella poster		-123 719	-117 675
Resultat efter finansiella poster		511 777	494 455
Resultat före skatt		511 777	494 455
Årets resultat		511 777	494 455

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 912 967	7 064 478
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 299 151	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 212 118	7 064 478
Summa anläggningstillgångar		8 212 118	7 064 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		57 426	6 501
Övriga fordringar	8	7 458	1 131 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 195	0
Summa kortfristiga fordringar		123 079	1 138 359
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 053 938	261 116
Summa kassa och bank		1 053 938	261 116
Summa omsättningstillgångar		1 177 017	1 399 475
SUMMA TILLGÅNGAR		9 389 135	8 463 953

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 700	86 700
Yttre reparationsfond		796 067	546 067
Summa bundet eget kapital		882 767	632 767
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-23 391	-267 845
Årets resultat		511 777	494 455
Summa fritt eget kapital		488 386	226 610
Summa eget kapital		1 371 153	859 377
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 440 838	6 724 770
Summa långfristiga skulder		6 440 838	6 724 770
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	258 932	258 932
Leverantörsskulder		731 475	76 387
Skatteskulder		11 180	7 584
Övriga skulder	12	275 269	268 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	300 288	268 055
Summa kortfristiga skulder		1 577 144	879 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 389 135	8 463 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 80-årig rak plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	62 136	61 164
Hysesintäkter garage och p-platser	60 550	63 096
Årsavgifter bostäder	1 567 896	1 567 896
Årsavgifter lokaler	248 100	248 100
Kabel-TV / Internet	38 376	38 376
Avsättning inre reparationsfond ./.	-32 484	-32 484
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 164
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 914	0
Hysesintäkter, arrenden/skyltar/master ej momsregi	49 980	43 188
	2 000 468	1 992 500

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	90 429	18 870
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	27 570
	90 429	46 440

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	36 133	33 267
Energideklarationer	0	18 000
Besiktning / Serviceavtal	23 943	42 029
Yttre skötsel / Snöröjning	14 239	46 854
Fastighetsel	41 579	44 312
Uppvärmning	414 867	443 210
Vatten	115 626	123 268
Sophämtning	30 790	33 235
Fastighetsförsäkring	60 896	67 067
Kabel-TV / Internet	49 807	47 413
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	51 474	51 474
	839 354	950 129

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	10 001	4 325
Revisionsarvode	7 000	6 625
Förvaltningsarvode	44 420	43 580
Övriga externa tjänster/kostnader	8 390	710
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	535
	69 811	55 775

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner/arvode vicevärd	12 000	12 000
Sociala avgifter	39 769	35 247
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	5 363	4 594
Styrelsearvoden	47 456	47 456
Semesterersättning kollektivanställda	11 808	15 121
Löner till kollektivanställda	97 471	62 097
	213 867	176 515

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 625 166	10 625 166
Markanläggningar	79 200	79 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 704 366	10 704 366
Ingående avskrivningar	-3 639 888	-3 488 377
Årets avskrivningar	-151 511	-151 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 791 399	-3 639 888
Utgående redovisat värde	6 912 967	7 064 478
Taxeringsvärden byggnader	11 191 000	11 191 000
Taxeringsvärden mark	3 013 000	3 013 000
	14 204 000	14 204 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	7 458	6 529
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 125 329
	7 458	1 131 858

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 090	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 105	0
	58 195	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank AB	1,72	2020-09-11	0	2 064 160
Swedbank AB	1,78	2022-01-25	1 672 536	1 794 542
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,54	2025-03-31	3 025 000	3 125 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,39	2023-09-30	2 002 234	
			6 699 770	6 983 702
Kortfristig del av långfristig skuld			-258 932	-258 932

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 430 110 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 390 000	8 390 000
	8 390 000	8 390 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	20 591	20 591
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 884	13 888
Övriga skulder	1 183	0
Inre reparationsfond	239 611	234 369
	275 269	268 848

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 842	8 312
Förskottsbetalda hyror och avgifter	215 740	178 581
Upplupna vatten avgifter	9 949	10 037
Upplupna uppvärmningskostnader	48 846	51 807
Upplupna elavgifter	2 359	2 547
Upplupna renhållningsavgifter	5 588	2 284
Beräknat arvode för revision	7 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 963	8 489
	300 287	268 057

Söderhamn den 19/5 - 2021


Veronica Forselius


Birgitta Johnsson


Lena Svärm


Kjell Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2021-05-19


Per Stenegren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bananen, org.nr 786000-0038

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bananen för år 2020.

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 god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag följer etiska 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 2020 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 för år 2020.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn 2021-05-19



Per Stenegren
Revisor