

Årsredovisning för

# **Brf Bananen nr 3**

716417-6864

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-13        |
| Underskrifter                | 14          |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Bananen nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

## 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. Nu gällande stadgar registrerades den 9 april 2018 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bananen nr 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Hantverkargatan 12 och 12 A, 112 21 Stockholm. Bananen nr 3 byggdes år 1910–1911 och innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning                 | Total yta (kvm) |
|-------|---------------------------|-----------------|
| 22    | lägenheter, bostadsrätter | 2 450           |
| 3     | lokaler, hyresrätt        | 537             |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Som tilläggsförsäkring finns bland annat styrelseansvarsförsäkring och rättsskyddsförsäkring samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Besiktning av fastigheten utförs löpande av styrelsen och med hjälp av tekniska konsulter.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 27 maj 2020. Till följd av pandemin genomfördes årsstämman enligt plan men i begränsad omfattning, utan att för den delen begränsa medlemmarnas rättigheter. Styrelsen beslutade att tillämpa vissa av de tillfälliga regler som hade införts för att underlätta genomförandet av föreningsstämmor i rådande samhällssituation. De tillfälliga reglerna framgick av *lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor*, vilken trädde i kraft den 15 april 2020 och gällde till utgången av 2020. Motsvarande regler har förlängts till att omfatta hela 2021. En av de tillfälliga reglerna rör poströstning, vilket nu blev möjligt att tillämpa i alla ekonomiska föreningar samt i bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar. På stämman deltog 6 röstande medlemmar personligen eller genom ombud samt 7 st medlemmar genom avlämnade av poströster.

Styrelsen har utgjorts av:

Suzanne Sydfors Warrender  
Lisa Adolphsson  
Owe Wallinder  
Olle Åkerstam  
Arya Abdulrazagh  
Rikard Ulrich

Ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Kassör och Suppleant  
Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har sedan årsstämman den 27 maj 2020 fram till årsredovisningens avlämnade haft 6 protokollförda sammanträden samt fortlöpande telefon - och mailkontakter.

Revisor har varit Carina Toresson med Camilla Lindstaf som suppleant, båda från Toressons Revisionsbyrå AB valda vid föreningsstämman den 27 maj 2020. Valberedningen har utgjorts av Ingrid Westin Wallinder sammankallande och Anna Runeskjöld.

## Genomförda och kommande underhålls-investeringsåtgärder

Styrelsen följer löpande reparations- och underhållsbehovet på fastigheten. Under 2020 genomfördes inga väsentligare reparations och underhållsarbeten.

Efter räkenskapsårets utgång har tömning och rensning gjorts av sandsamlare i dagvattennätet för att bidra till ett bättre flöde i dagvattensystemet. Magnetfilter och Avgasare har installerat i värmecentralen för att rena och förbättra flödet i det vattenburna värmesystemet. En ny torktumlare har installerats i tvättstugan. Energideklaration har utförts och avlämnats med godkänt resultat.

Vidare kommer installation av ventilation i lilla lokalen Two Barbers A&M AB att utföras och komplettering av ventilation göras till lokal Taylors and Jones.

Vidare planeras en uppgradering av portlåssystemet.

## Lokaler

### Lokal i bottenvåning gathuset (lokalhyresgäst Sophiahemmet Rehab Center AB)

I oktober 2017 tecknades lokalhyreskontrakt med lokalhyresgäst Sophiahemmet Rehab Center AB med verksamhet inom hälsa, arbetsmiljö och rehabilitering. Hyrestiden är 5 år och löper fram till 31 december 2022.

### Lokal i källarplan mot Hantverkargatan (lokalhyresgäst Taylors and Jones butchers AB)

Lokalen förvärvades av föreningen 2007. Hyreskontrakt tecknades i september 2007 med Taylors and Jones. Verksamheten utgörs av charkuteri - och delikatessbutik. Nuvarande hyresavtal löper för tiden 1 januari 2019 - 31 december 2021.

### Lilla källarlokalen mot Hantverkargatan

Föreningens lokalhyresgäst till den mindre lokalen mot Hantverkargatan, har hyrts av Mowys med firma Pär Lauenstein, Firma Idé och Kultur sedan år 2004 och senaste hyrestid har avsett tiden 1 oktober 2016 – 30 september 2019. I oktober 2018 sade Styrelsen upp lokalhyreskontraktet för villkorsändring. Under sommaren 2019 träffades en överenskommelse med lokalhyresgästen som har överlämnat lokalen och avflyttat. Under hösten 2019 har främst målningsarbeten av ytskikten samt elarbeten utförts i lokalen. Styrelsen lämnade uppdrag till mäklare för att finna ny lokalhyresgäst till lokalen. Ett flertal har varit intresserade att hyra lokalen. Till följd av rådande pandemi har en del intressenter avvaktat och i vissa fall har styrelsens bedömning varit att intressenterna och deras verksamhet inte är intressanta.

Den 23 februari 2021 tecknades lokalhyreskontrakt med ny lokalhyresgäst Two Barbers A&M AB som bedriver frisörsverksamhet. Lokalhyresgästen tillträdde den 1 mars 2021 och hyrestiden är 1 mars 2021–31 mars 2024.

## **Förvaltning**

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

Fastighetens tekniska förvaltning handhas av styrelsen med hjälp av externa konsulter.

## **Löner och arvoden**

Föreningen har inte några anställda. För 2020, liksom för åren 2003 - 2019 har inga arvoden utgått till styrelsen. Ersättning lämnas för utlägg. Revisorer arvodas enligt räkning.

## **Föreningens lån**

Föreningens lån uppgår vid 2020 års utgång till totalt 8 434 500 kronor (8 446 500).

## **Avgifterna**

1 april 2008 sänktes årsavgifterna med 8 % och höjdes 1 januari 2012 med 10 %. Därefter har årsavgifterna varit oförändrade.

## **Medlemsinformation**

Per Olof Ezelius har sålt sin bostadsrättslägenhet nr 12 i gårdshuset till Anna Methander och Kristian Willman. Vi hälsar Anna och Kristian välkomna till vår förening.

## **Ekonomi- resultat**

Resultatförbättringen ca 130 tkr jämfört med föregående år beror främst på lägre underhållsarbeten och att föreningen 2019 hade kostnader förenade med avslutande av hyreskontrakt med lokalhyresgäst. Nettoresultatet för 2020, 390 tkr, ligger över budgeterat resultat för 2020, med ca 200 tkr. Detta beror till väsentlig del av lägre renoveringskostnader än förväntat på lokaler samt motverkats av utebliven förväntat lokalhyra från lilla lokalen som nu är uthyrd från 1 mars 2021.

Sophämningskostnadernas nivå är inte acceptabel, mycket beroende på att boende inte följer gällande instruktioner och deponerar ej tillåtet material i soprummet som sedan måste fraktas bort till extra kostnad. Efter årets utgång har Styrelsen beslutat att installera kamera som löpande följer hur rutinerna för sopdeponering efterlevs.

## **Framtida utveckling**

Rådande samhällssituation till följd av effekterna runt pandemin innebär att den framtida utvecklingen är svårbedömd. Föreningens ekonomi är mycket beroende av våra lokalhyresgäster. Avgörande faktorer är hur länge denna situation kommer att pågå och dess påverkan på våra lokalhyresgästers verksamheter. Styrelsen följer utvecklingen och kan inte utesluta framtida avgiftshöjningar.

## Flerårsöversikt

|                                             | 2020   | 2019   | 2018   | Belopp i Tkr |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|--------|--------------|--------|
|                                             |        |        |        | 2017         | 2016   |
| Nettoomsättning                             | 2 263  | 2 304  | 2 258  | 1 711        | 1 859  |
| Resultat efter finansiella poster           | 390    | 260    | 49     | -1 072       | 198    |
| Räntekostnad                                | 84     | 70     | 51     | 36           | 34     |
| Soliditet %, vid årets slut                 | 30     | 27     | 26     | 25           | 33     |
| Balansomslutning, vid årets slut            | 12 833 | 13 007 | 12 447 | 12 808       | 13 033 |
| Avgifter kr/m2 bostadsyta                   | 326    | 326    | 326    | 326          | 326    |
| Netto räntebärande skulder kr/m2 bostadsyta | 2 556  | 2 705  | 3 102  | 3 084        | 2 788  |

## Eget kapital

|                                                      | Insatser         | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa            |
|------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                           | 6 883 000        | 200 004                        | -3 850 849             | 260 256           | 3 492 411        |
| Resultatdisposition<br>enl föreningsstämma:          |                  |                                |                        |                   |                  |
| lanspråktagande av yttre<br>fond för yttre underhåll |                  | -200 004                       | 200 004                |                   |                  |
| Överföring till fond<br>för yttre underhåll          |                  | 271 800                        | -271 800               |                   |                  |
| Balanseras i ny<br>räkning                           |                  |                                | 260 256                | -260 256          |                  |
| Årets resultat                                       |                  |                                |                        | 389 939           | 389 939          |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                   | <b>6 883 000</b> | <b>271 800</b>                 | <b>-3 662 389</b>      | <b>389 939</b>    | <b>3 882 350</b> |
|                                                      |                  | <b>7 154 800</b>               | <b>-3 272 450</b>      |                   | <b>3 882 350</b> |

Fastigheten (Byggnad o mark) är i balansräkningen per 31 december 2020 redovisad till 9 494 tkr  
Motsvarande taxeringsvärde per 31 december 2020 uppgår till 90 600 tkr.

## Resultatdisposition

|                                                             | Belopp i kr |
|-------------------------------------------------------------|-------------|
| Föreningsstämman har att ta ställning till:                 |             |
| Balanserat resultat                                         | -3 662 389  |
| Årets resultat                                              | 389 939     |
|                                                             | -3 272 450  |
| Styrelsen föreslår följande disposition:                    |             |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -120 000    |
| Överföring till Fond enligt stadgarna                       | 271 800     |
| Balanserat resultat                                         | -3 424 250  |
|                                                             | -3 272 450  |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 263 432                 | 2 303 520                 |
|                                                   |     | 2 263 432                 | 2 303 520                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -1 320 924                | -1 407 959                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -14 158                   | -107 281                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5,6 | -454 582                  | -458 304                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 473 768                   | 329 976                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 429                       | -                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -84 258                   | -69 720                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | 389 939                   | 260 256                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | 389 939                   | 260 256                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | 389 939                   | 260 256                   |

4

0

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5   | 9 493 591         | 9 855 354         |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 6   | 763 422           | 856 241           |
|                                              |     | <u>10 257 013</u> | <u>10 711 595</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>10 257 013</u> | <u>10 711 595</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                            | 7   | 6 150             | 95 199            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 87 449            | 70 853            |
|                                              |     | <u>93 599</u>     | <u>166 052</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9   | 2 482 461         | 2 129 251         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>2 576 060</u>  | <u>2 295 303</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>12 833 073</u> | <u>13 006 898</u> |

✓

0

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 271 800           | 200 004           |
| Medlemsinsatser                              |     | 6 883 000         | 6 883 000         |
|                                              |     | <u>7 154 800</u>  | <u>7 083 004</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -3 662 389        | -3 850 849        |
| Årets resultat                               |     | 389 939           | 260 256           |
|                                              |     | <u>-3 272 450</u> | <u>-3 590 593</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>3 882 350</u>  | <u>3 492 411</u>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 8 425 500         | 8 434 500         |
|                                              |     | <u>8 425 500</u>  | <u>8 434 500</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 9 000             | 12 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 70 340            | 100 443           |
| Skatteskulder                                |     | 44 496            | 27 442            |
| Övriga skulder                               | 11  | 312 951           | 358 996           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12  | 88 436            | 581 106           |
|                                              |     | <u>525 223</u>    | <u>1 079 987</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>12 833 073</u> | <u>13 006 898</u> |

V

d

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **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 22 procent. Från 1 januari 2019 21,4%.

#### **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, uträngas 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.

### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</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.

0

## Not 2

|                                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                            | 799 088                   | 799 088                   |
| Lokalhyror                             | 1 417 786                 | 1 456 072                 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 2 108                     | -                         |
| Bredbandsavgift                        | 44 450                    | 48 360                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 263 432</b>          | <b>2 303 520</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

### Drift

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Städning, mattor                             | 125 848          | 125 885          |
| Bevakning, besiktning, kontroller            | 32 233           | 21 630           |
| Trädgårdsskötsel                             | 46 673           | 42 782           |
| Snöröjning                                   | 10 885           | 10 885           |
| El                                           | 35 538           | 40 046           |
| Uppvärmning                                  | 373 220          | 395 454          |
| Vatten                                       | 36 233           | 26 175           |
| Sophämtning                                  | 131 245          | 118 171          |
| Fastighetsförsäkring                         | 46 590           | 44 324           |
| Fastighetsavgift bostäder                    | 31 438           | 30 294           |
| Fastighetsskatt lokaler                      | 124 000          | 124 000          |
| Övriga fastighetskostnader, kontorskostnader | 2 598            | 50               |
| Kabel-tv                                     | 3 034            | 4 013            |
| Bredband/IT                                  | 51 217           | 51 628           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                   | 77 251           | 75 518           |
| Panter och överlåtelse                       | 10 912           | 5 872            |
| Juridiska åtgärder                           | 15 068           | -                |
| Bankkostnader                                | 4 254            | 3 791            |
| Föreningsavgifter                            | 5 011            | 4 971            |
| Föreningsstämma , övriga tjänster            | 36 088           | 11 547           |
|                                              | <b>1 199 336</b> | <b>1 137 036</b> |

### Underhåll

|                                                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bostäder målning                                 | -                | 15 812           |
| Bostäder högtryckspolning, rörarbeten            | 22 200           | 5 204            |
| Lokaler målning                                  | -                | 88 227           |
| Lokaler vitvaror                                 | -                | 5 621            |
| Lokaler el                                       | 4 631            | 11 715           |
| Lokaler ventilation/rörarbeten                   | 8 872            | 58 586           |
| Lokalanpassning                                  | 5 229            | 21 372           |
| Avloppsspölning                                  | -                | 2 328            |
| Vitvaror                                         | -                | 3 669            |
| Bastu                                            | 959              | 6 480            |
| Värme                                            | 2 472            | -                |
| Ventilation                                      | -                | 1 620            |
| Elarbeten                                        | 19 931           | 25 945           |
| Personhissar, sophiss                            | 5 841            | 6 327            |
| Lås portar                                       | 16 527           | 18 017           |
| Yttertak                                         | 34 926           | -                |
| <b>Totalsumma drift- och underhållskostnader</b> | <b>1 320 924</b> | <b>1 407 959</b> |

d

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto                    | 550                       | 360                       |
| Registreringavgifter mm  | -                         | 700                       |
| Juridiska konsultarvoden | -                         | 92 613                    |
| Revisionarvode           | 13 608                    | 13 608                    |
| <b>Summa</b>             | <b>14 158</b>             | <b>107 281</b>            |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                           | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:          |                  |                  |
| Vid årets början                          |                  |                  |
| -Byggnad                                  | 11 046 734       | 11 046 734       |
| -Mark                                     | 2 084 400        | 2 084 400        |
| -Hyreslokaler                             | 1 869 420        | 1 869 420        |
| -Utrangeringar                            | -                | -                |
|                                           | 15 000 554       | 15 000 554       |
| <br>-Vid årets början                     | -5 145 200       | -4 783 437       |
| -Årets avskrivning enligt plan            | -361 763         | -361 763         |
| -Utrangeringar                            | -                | -                |
|                                           | -5 506 963       | -5 145 200       |
| <br><b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>9 493 591</b> | <b>9 855 354</b> |

#### Taxeringsvärde

|              |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader    | 29 800 000        | 29 800 000        |
| Mark         | 60 800 000        | 60 800 000        |
|              | <b>90 600 000</b> | <b>90 600 000</b> |
| <br>Bostäder | 78 200 000        | 78 200 000        |
| Lokaler      | 12 400 000        | 12 400 000        |
|              | <b>90 600 000</b> | <b>90 600 000</b> |

0

## Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

|                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| -Vid årets början                      | 1 861 874      | 1 861 874      |
| -Nyanskaffningar                       | -              | -              |
|                                        | 1 861 874      | 1 861 874      |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                |                |
| -Vid årets början                      | -1 005 633     | -909 092       |
| -Årets avskrivning                     | -92 819        | -96 541        |
|                                        | -1 098 452     | -1 005 633     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>763 422</b> | <b>856 241</b> |

## Not 7 Övriga fordringar

|                                     | 2020-12-31   | 2019-12-31    |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                         | 5 825        | 5 880         |
| Moms på förskottsbetalda lokalhyror | 325          | 89 319        |
|                                     | <b>6 150</b> | <b>95 199</b> |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                            | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremie                          | 48 087        | 46 590        |
| Upplupna intäkter, vattenförbrukning lokal | 38 346        | 24 263        |
| Förutbetalda kostnader                     | 1 016         | -             |
|                                            | <b>87 449</b> | <b>70 853</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|                                                              | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nordea, varav 310.000 kr (310.000 kr) lokalhyresdepositioner | 352 853          | 362 684          |
| SHB, klientmedelskonto hos Fastighetsägarna Service          | 2 129 608        | 1 766 567        |
|                                                              | <b>2 482 461</b> | <b>2 129 251</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Långgivare</i>                    | <i>Konvertering<br/>/slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>Ammortering<br/>/Upplåning</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Nordea Hypotek AB                    |                                        | 0,72%        | 3 999 000         |                                   | 6 063 500         |
| Nordea Hypotek AB                    |                                        | 0,72%        | 2 082 000         |                                   | 2 086 000         |
|                                      |                                        | 1,04%        | 2 060 500         |                                   | -                 |
| Nordea Hypotek AB                    |                                        | 0,83%        | 293 000           |                                   | 297 000           |
|                                      |                                        |              | <b>8 434 500</b>  |                                   | <b>8 446 500</b>  |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                        |              | -9 000            |                                   | -12 000           |
|                                      |                                        |              | <b>8 425 500</b>  |                                   | <b>8 434 500</b>  |

## Not 11 Övriga skulder

|                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Moms                                | 2 531          | 48 816         |
| Skuld till förvaltningen, aviavgift | 420            | 180            |
| Hyresdepositioner                   | 310 000        | 310 000        |
|                                     | <b>312 951</b> | <b>358 996</b> |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                             | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förskottshyror                              | 53 533        | 499 583        |
| Upplupna räntor                             | 9 617         | 9 358          |
| Upplupna värmekostnader december            | -             | 51 202         |
| Övriga upplupna kostnader el, vatten, sopor | 25 286        | 20 963         |
|                                             | <b>88 436</b> | <b>581 106</b> |

**Övriga noter**

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

|                                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |                  |                  |
| Ställda panter för fastighetslån         | 8 463 500        | 8 463 500        |
| Spärrade medel, lokalhyresdepositioner   | 310 000          | 310 000          |
|                                          | <b>8 773 500</b> | <b>8 773 500</b> |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>8 773 500</b> | <b>8 773 500</b> |

**Eventalförpliktelser**

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

✓

0

## Underskrifter

Stockholm 25 / 3 2021



Suzanne Sydfors Warrender



Owe Wallinder

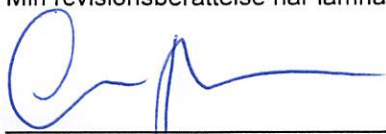


Lisa Adolphsson



Olle Åkerstam

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 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  
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 2020 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.

### **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.

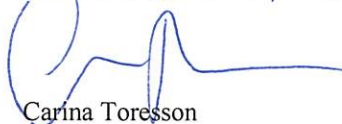
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 22/9 2021



Carina Toresson