

# Årsredovisning 2025

Brf Bananen 11

769600-6803



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bananen 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Bananen 11           |         | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 809 kvm och 2 lokaler om 533 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 342 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Gabor Grolle  | Ordförande      |
| Joakim Rosing | Styrelseledamot |
| Lars Magnell  | Styrelseledamot |
| Peter Vivstam | Styrelseledamot |

### Valberedning

Maria Petersson, Gustaf Dalemar

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Birgitta Elisabeth Ersson Kjellin    Revisor  
Niklas Westelius                      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

**2026** ● Stamspolning  
Fönsterrenovering  
Målning i portik och mur/vägg mot grannfastighet  
Renovering av entrédörrar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den 1 januari 2025 gick föreningen över till att redovisa i K3. Bygghandens värde har fördelats ut på olika komponenter, vilket innebär att avskrivningstakten ökar.

Balkong- och terrassbesiktning

Partiellt stambyte i källarplan

Uppgradering av nödtelefon till 4G i hiss, gårdshuset

Nya armaturer i trapphus resp. miljö/barnvagnsrum

Ny dörröppnare, entrédörr mot gatan

Cykelutrensning, gård och cykelrum

Föreningens begäran om omprövning av moms godkändes av Skatteverket. Belopp om 645.000 kr insatt på föreningens konto

Amortering av föreningens banklån med 500.000 kr/år

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 15%.

### Förändringar i avtal

Kone hisservice - omförhandling av avtal

Hr Björkmans mattservice - omförhandling av avtal

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 212 022   | 2 975 714   | 2 685 401   | 2 493 234   |
| Resultat efter fin. poster                         | 606 198     | 88 791      | -1 891 647  | 281 635     |
| Soliditet (%)                                      | 76          | 75          | 75          | 78          |
| Yttre fond                                         | 1 783 327   | 1 336 327   | 2 963 765   | 2 516 765   |
| Taxeringsvärde                                     | 143 800 000 | 149 000 000 | 149 000 000 | 149 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 627         | 547         | 491         | 445         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 43,8        | 51,7        | 50,8        | 50,2        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 4 303       | 4 422       | 4 431       | 4 018       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 617       | 3 717       | 3 725       | 3 377       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 424         | 102         | 133         | 166         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 29          | 27          | 33          | 41          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 161         | 162         | 154         | 139         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 35          | 31          | 25          | 20          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 225         | 221         | 212         | 200         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,94        | 4,43        | 3,01        | 0,78        |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,86        | 8,08        | 9,03        | 9,03        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 40 770 753        | -                                            | -                               | 40 770 753        |
| Upplåtelseavgifter    | 5 681 128         | -                                            | -                               | 5 681 128         |
| Fond, yttre underhåll | 1 336 327         | -                                            | 447 000                         | 1 783 327         |
| Balanserat resultat   | -6 326 814        | 88 791                                       | -447 000                        | -6 685 024        |
| Årets resultat        | 88 791            | -88 791                                      | 606 198                         | 606 198           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>41 550 184</b> | <b>0</b>                                     | <b>606 198</b>                  | <b>42 156 382</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 685 024        |
| Årets resultat      | 606 198           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 078 826</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 431 400           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -12 101           |
| Balanseras i ny räkning              | -6 498 125        |
|                                      | <b>-6 078 826</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 212 022         | 2 975 714         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 810 250           | -5                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 022 272</b>  | <b>2 975 709</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 957 295        | -1 827 966        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -167 930          | -194 253          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -68 970           | -63 826           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -797 508          | -253 109          |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | -90 594           | 0                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 082 297</b> | <b>-2 339 153</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>939 975</b>    | <b>636 556</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 27 699            | 3 974             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -361 476          | -551 739          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-333 777</b>   | <b>-547 765</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>606 198</b>    | <b>88 791</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>606 198</b>    | <b>88 791</b>     |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 53 152 437 | 53 949 945 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 53 152 437 | 53 949 945 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 53 152 437 | 53 949 945 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 4 696      | 216 319    |
| Övriga fordringar                            | 14     | 281 302    | 8 056      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 95 937     | 99 751     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 381 935    | 324 126    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 1 992 979  | 767 132    |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 992 979  | 767 132    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 374 914  | 1 091 258  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 55 527 351 | 55 041 203 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 46 451 881        | 46 451 881        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 783 327         | 1 336 327         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>48 235 208</b> | <b>47 788 208</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 685 024        | -6 326 814        |
| Årets resultat                               |        | 606 198           | 88 791            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-6 078 826</b> | <b>-6 238 024</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>42 156 382</b> | <b>41 550 184</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |        |                   |                   |
| Avsättningar                                 |        | 118 434           | 78 654            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |        | <b>118 434</b>    | <b>78 654</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | -335 000          | 1 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>-335 000</b>   | <b>1 500 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 12 422 500        | 10 922 500        |
| Leverantörsskulder                           |        | 118 302           | 120 291           |
| Skatteskulder                                |        | 237 816           | 38 369            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 166 144           | 183 230           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 642 773           | 647 975           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 587 535</b> | <b>11 912 365</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>55 527 351</b> | <b>55 041 203</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>939 975</b>   | <b>636 556</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 797 508          | 253 109        |
|                                                                                 | <b>1 737 483</b> | <b>889 665</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 27 699           | 3 974          |
| Erlagd ränta                                                                    | -383 255         | -554 107       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 381 927</b> | <b>339 531</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -57 809          | -185 273       |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 196 949          | -30 546        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 521 066</b> | <b>123 712</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                |
| Bundet eget kapital                                                             | 39 780           | 35 772         |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 485 000        |
| Amortering av lån                                                               | -335 000         | -510 000       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-295 220</b>  | <b>10 772</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>1 225 846</b> | <b>134 484</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>767 132</b>   | <b>632 648</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 992 979</b> | <b>767 132</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bananen 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund    | 1,06 %  |
| Yttertak            | 2,06 %  |
| Fasader             | 4,12 %  |
| Balkonger           | 2,74 %  |
| Fönster             | 2,74 %  |
| Stamledningar VA    | 11,76 % |
| Stamledningar Värme | 2,06 %  |
| Styr & övervakning  | 4,12 %  |
| Ventilation         | 3,29 %  |
| El                  | 2,74 %  |
| Hissar              | 4,12 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025             | 2024             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 1 722 384        | 1 501 336        |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 482 946        | 1 468 998        |
| Övriga intäkter        | 6 692            | 5 380            |
| <b>Summa</b>           | <b>3 212 022</b> | <b>2 975 714</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025           | 2024      |
|-------------------------------|----------------|-----------|
| Öres- och kronutjämning       | -1             | -5        |
| Erhållna bidrag               | 13 320         | 0         |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag      | 149 706        | 0         |
| Återvunnen moms               | 645 281        | 0         |
| Övriga rörelseintäkter        | 1 944          | 0         |
| <b>Summa</b>                  | <b>810 250</b> | <b>-5</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025           | 2024           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel        | 87 959         | 86 626         |
| Städning                 | 46 536         | 46 536         |
| Besiktning och service   | 26 804         | 46 127         |
| Ventilationskontroll OVK | 0              | 10 000         |
| Brandskydd               | 9 584          | 9 274          |
| Trädgårdsarbete          | 1 031          | 3 516          |
| Övrigt                   | 24 764         | 50 907         |
| <b>Summa</b>             | <b>196 679</b> | <b>252 986</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                   | 25 466         | 7 702          |
| Bostäder                       | 5 100          | 28 941         |
| Bostäder VVS                   | 0              | 33 140         |
| Tvättstuga                     | 0              | 1 432          |
| Soprum/miljöanläggning         | 0              | 17 165         |
| Dörrar och lås/porttele        | 46 969         | 15 781         |
| VA                             | 43 972         | 17 230         |
| Värme                          | 0              | 2 554          |
| Ventilation                    | 10 418         | 40 786         |
| El                             | 81 435         | 26 458         |
| Hissar                         | 25 650         | 38 650         |
| Tak                            | 0              | 2 638          |
| Fönster                        | 4 020          | 2 638          |
| Balkonger                      | 20 625         | 0              |
| Försäkringsärenden/vattenskada | 209 541        | 18 549         |
| <b>Summa</b>                   | <b>473 195</b> | <b>253 663</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025          | 2024     |
|--------------|---------------|----------|
| Värme        | 12 101        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>12 101</b> | <b>0</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 96 846         | 90 799         |
| Uppvärmning  | 537 002        | 541 753        |
| Vatten       | 117 408        | 104 841        |
| Sophämtning  | 108 499        | 184 132        |
| <b>Summa</b> | <b>859 755</b> | <b>921 525</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 81 860         | 75 671         |
| Självrisker                | 22 838         | 5 100          |
| Kabel-TV                   | 10 171         | 10 052         |
| Bredband                   | 55 500         | 55 500         |
| Arvode teknisk förvaltning | 33 408         | 33 159         |
| Fastighetsskatt            | 211 788        | 220 310        |
| <b>Summa</b>               | <b>415 565</b> | <b>399 792</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2 854          | 19 864         |
| Övriga förvaltningskostnader | 70 215         | 59 183         |
| Juridiska kostnader          | 54 027         | 75 715         |
| Revisionsarvoden             | 2 865          | 2 625          |
| Ekonomisk förvaltning        | 37 969         | 36 865         |
| <b>Summa</b>                 | <b>167 930</b> | <b>194 253</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 51 570        | 47 250        |
| Sociala avgifter         | 16 492        | 15 668        |
| Övriga personalkostnader | 908           | 908           |
| <b>Summa</b>             | <b>68 970</b> | <b>63 826</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                                      | 5              | 0              |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 360 664        | 551 261        |
| Övriga räntekostnader                               | 807            | 478            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>361 476</b> | <b>551 739</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 61 457 305         | 61 399 574         |
| Årets inköp                                   | 0                  | 57 731             |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>61 457 305</b>  | <b>61 457 305</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -7 507 360         | -7 254 251         |
| Årets avskrivning                             | -797 508           | -253 109           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 304 868</b>  | <b>-7 507 360</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>53 152 437</b>  | <b>53 949 945</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>18 924 947</i>  | <i>18 924 947</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 56 000 000         | 48 400 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 87 800 000         | 100 600 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>143 800 000</b> | <b>149 000 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 302 217         | 302 217         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>302 217</b>  | <b>302 217</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -302 217        | -302 217        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-302 217</b> | <b>-302 217</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31     | 2024-12-31   |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Skattekonto               | 34 658         | 8 056        |
| Skattefordringar          | 246 644        | 0            |
| <b>Summa</b>              | <b>281 302</b> | <b>8 056</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 429         | 16 419        |
| Fastighetsskötsel                                   | 21 916        | 21 716        |
| Försäkringspremier                                  | 34 884        | 33 014        |
| Kabel-TV                                            | 2 539         | 2 552         |
| Bredband                                            | 9 250         | 9 250         |
| Förvaltning                                         | 18 919        | 16 800        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>95 937</b> | <b>99 751</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2026-01-19               | 3,44 %                  | 1 860 000           | 1 860 000           |
| Nordea Hypotek        | 2026-10-21               | 2,95 %                  | 3 990 000           | 4 210 000           |
| Nordea Hypotek        | 2026-03-18               | 3,97 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Nordea Hypotek        | 2026-04-22               | 3,33 %                  | 1 177 500           | 1 207 500           |
| Nordea Hypotek        | 2026-09-22               | 3,13 %                  | 3 560 000           | 3 645 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 087 500</b>   | <b>12 422 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 422 500          | 10 922 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 312 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 316         | 8 236          |
| Städning                                            | 0              | 3 878          |
| El                                                  | 8 113          | 10 222         |
| Uppvärmning                                         | 69 703         | 71 760         |
| Utgiftsräntor                                       | 37 852         | 59 631         |
| Vatten                                              | 18 668         | 17 492         |
| Löner                                               | 44 500         | 44 500         |
| Sociala avgifter                                    | 13 982         | 13 982         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 439 639        | 418 274        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>642 773</b> | <b>647 975</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 27 400 000 | 27 400 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Gabor Grolle  
Ordförande

---

Joakim Rosing  
Styrelseledamot

---

Lars Magnell  
Styrelseledamot

---

Peter Vivstam  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Birgitta Elisabeth Ersson Kjellin  
Revisor

---

Niklas Westelius  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 14:48

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.04.2026 16:50

**DOCUMENT ID:**

H1jETH7TZx

**ENVELOPE ID:**

rJej4pnmaZx-H1jETH7TZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bananen 11, 769600-6803 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

f8da8888740fcb74acb4c7611790d9f3a49aef80feece57  
a823b5464834b6818cb25b40a5f4f28dc4d3f2d39f186b  
782d7c662280e4432a3cc569ad30e18944c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                            | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Gabor Grolle<br>ggrolle@live.se                                   |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 08:34<br>21.04.2026 08:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.34.174   |
| 2. LARS MAGNELL<br>lassemagnell@me.com                               |  Signed<br>Authenticated   | 21.04.2026 20:27<br>21.04.2026 20:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.66.205.59   |
| 3. JOAKIM ROSING<br>joakim.rosing@gmail.com                          |  Signed<br>Authenticated   | 22.04.2026 14:46<br>22.04.2026 14:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.180.216.132 |
| 4. Carl Erik Peter Vivstam<br>peter.vivstam@icloud.com               |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2026 12:05<br>24.04.2026 12:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.34.175   |
| 5. Niklas Westelius<br>niklas.westelius@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 24.04.2026 14:30<br>24.04.2026 14:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 73.135.1.134    |
| 6. BIRGITTA ELISABETH ERSSON KJELLIN<br>kulturaktivisterna@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2026 14:48<br>24.04.2026 14:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.21.239.230  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Bananen 11  
Organisationsnummer: 769600-6803

Vi har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Bananen 11 för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed. Styrelsens medlemmar har enligt vår bedömning handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Birgitta Ersson Kjellin

Niklas Westelius



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.04.2026 14:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.04.2026 16:50

**DOCUMENT ID:**

By-jVanQ6be

**ENVELOPE ID:**

r1jVTnX6Wx-By-jVanQ6be

**DOCUMENT NAME:**

REVISIONSBERÄTTELSE.pdf

1 page

**SHA-512:**

4ed493b4ce2958300a4129784a30454749a314bbd8f04  
88c375e92cb232bc6e07e75cc1f54d20ca81f08b4a2f4d  
db2328a3f2a005667651c479e5b75b7d97d36

## Activity log

| RECIPIENT                            | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|--------------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. BIRGITTA ELISABETH ERSSON KJELLIN | Signed        | 24.04.2026 14:27 | eID    | Swedish BankID     |
| kulturaktivisterna@gmail.com         | Authenticated | 24.04.2026 14:26 | Low    | IP: 217.21.239.230 |
| 2. Niklas Westelius                  | Signed        | 24.04.2026 14:31 | eID    | Swedish BankID     |
| niklas.westelius@gmail.com           | Authenticated | 24.04.2026 14:30 | Low    | IP: 73.135.1.134   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed