
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Banéret
Org nr: 769608-0014



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Banéret får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-15.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 172%.

I resultatet ingår avskrivningar med 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 212 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Guvernören 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter samt en uthyrningsbar lokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Kastellgatan 9 och Banérsgratan 8 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

AJE
MS
CG

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 4 | 8 | 16 | 2 | 30 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage |
|---------|--------|
| 1 | 10 |

| | |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 895 m ² |
| Total bostadsarea | 2 357 m ² |
| Varav hyresrätt | 51 m ² |
| Total lokalarea | 18 m ² |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 18 m²

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 38 218 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 38 218 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,06 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Lars Hansson i Skåne AB | Fastighetsskötsel |
| Ownit | Bredband |
| Telenor | Kabel-TV |
| Riksbyggen | Underhållsplanering |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 46 tkr och planerat underhåll för 2607 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 661 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 280 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 178 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 020 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 663 tkr (280 kr/m²).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JLQ", "NE", "PJ", "CG", and "M".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll Beskrivning | År |
|--|------|
| Innergård | 2009 |
| Säkerhetsdörrar | 2011 |
| Relining | 2011 |
| Balkonger | 2013 |
| Målning av fönster mot gatan | 2013 |
| Elstammar och IMD | 2017 |

| Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning | Belopp |
|--|-----------|
| Ny värmeväxlare | 221 tkr |
| Fasad, balkonger och fönster mot innergård | 2 386 tkr |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-----------|--------------------------------|
| Anna Engström | Ordförande | Stämman | 2020 |
| Frida Johansson | Sekreterare | Stämman | 2020 |
| Christian Gottlow | Vice ordförande | Stämman | 2020 |
| Martin Petersson | Ledamot | Stämman | Avgått p.g.a. flytt |
| Jonas Nordström | Ledamot | Stämman | 2019 |

| Styrelsesuppleant | Utsedd av | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------|-----------|--------------------------------|
| Emma Christensen | Stämman | 2020 |


Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|---------------------|----------------------|-----------|
| Martin Girdo | Föreningsrevisor | Stämman |
| Malmö KPMG | Auktoriserad revisor | Stämman |

| Revisorssuppleant | Utsedd av | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------|-----------|--------------------------------|
| Boel Nordström | Stämman | 2020 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. 



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m²/år.

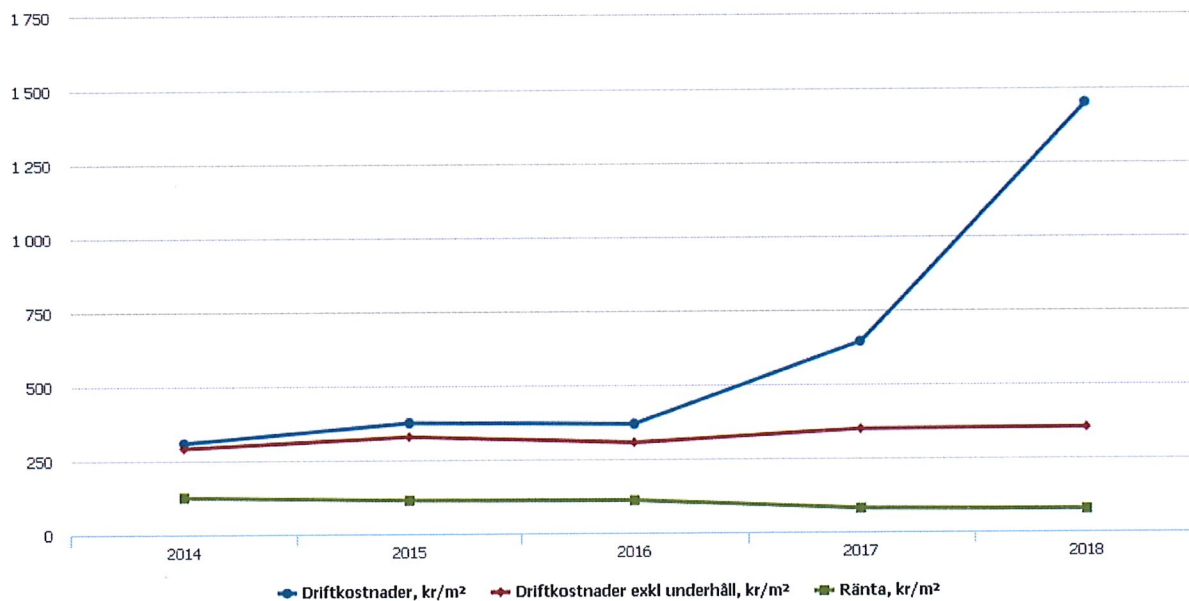
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts som hyresrätt).

JL9 JF AE
CG M

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 707 | 1 691 | 1 638 | 1 602 | 1 573 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 569 | -460 | 18 | 32 | 155 |
| Årets resultat | -2 569 | -460 | 18 | 32 | 155 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -2 212 | -101 | 373 | 388 | 511 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -2 873 | -764 | -267 | 260 | 383 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 280 | 279 | 269 | 54 | 54 |
| Balansomslutning | 28 364 | 28 273 | 28 649 | 28 748 | 29 329 |
| Kassaflöde, indirekt metod | 465 | -109 | -19 | 47 | 634 |
| Soliditet % | 54 | 63 | 64 | 64 | 62 |
| Likviditet % | 172 | 117 | 112 | 122 | 116 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 666 | 653 | 641 | 628 | 619 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 1 451 | 645 | 369 | 375 | 309 |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ² | 353 | 349 | 306 | 328 | 291 |
| Ränta, kr/m ² | 76 | 80 | 110 | 113 | 124 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 0 | 240 | 258 | 51 | 45 |
| Lån, kr/m ² | 5 389 | 4 291 | 4 209 | 4 375 | 4 541 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "AE", "JAG", "CO", and a signature.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | Fritt | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 15 624 523 | 3 640 968 | 570 311 | -1 550 933 | -459 765 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -459 765 | 459 765 |
| Reservering underhållsfond | | | 661 000 | -661 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -1 231 311 | 1 231 311 | |
| Årets resultat | | | | | -2 569 243 |
| Vid årets slut | 15 624 523 | 3 640 968 | 0 | -1 440 387 | -2 569 243 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 010 698 |
| Årets resultat | -2 569 243 |
| Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna | -661 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 231 311 |
| Summa | -4 009 630 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 4 009 630

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

AE
CG
[Handwritten signatures]

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 707 462 | 1 690 716 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 84 242 | 81 394 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 791 704 | 1 772 110 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 446 264 | -1 532 518 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -315 341 | -91 766 |
| Personalkostnader | Not 6 | -60 887 | -58 875 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -357 293 | -359 015 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 179 785 | -2 042 174 |
| Rörelseresultat | | -2 388 081 | -270 063 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 86 | 426 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -181 248 | -190 128 |
| Summa finansiella poster | | -181 163 | -189 701 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 569 243 | -459 765 |
| Årets resultat | | -2 569 243 | -459 765 |

AE
JH
CG
FF
M

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 27 153 633 | 27 510 926 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 27 153 633 | 27 510 926 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 153 633 | 27 510 926 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 4 918 | 22 177 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 584 | -338 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 51 445 | 51 890 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 56 947 | 73 729 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 1 153 777 | 688 459 |
| Summa kassa och bank | | 1 153 777 | 688 459 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 210 724 | 762 187 |
| Summa tillgångar | | 28 364 357 | 28 273 113 |

AE
JH
PK
CG

Balansräkning

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 19 265 491 | 19 265 491 | |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 570 311 | |
| Summa bundet eget kapital | 19 265 491 | 19 835 802 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -1 440 387 | -1 550 933 | |
| Årets resultat | -2 569 243 | -459 765 | |
| Summa fritt eget kapital | -4 009 630 | -2 010 698 | |
| Summa eget kapital | 15 255 861 | 17 825 104 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 12 404 800 | 9 798 400 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 404 800 | 9 798 400 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 393 600 | 393 600 |
| Leverantörskulder | | 76 175 | 104 063 |
| Skatteskulder | Not 17 | 1 582 | 0 |
| Övriga skulder | Not 18 | 720 | 240 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 231 619 | 151 706 |
| Summa kortfristiga skulder | | 703 696 | 649 609 |
| Summa eget kapital och skulder | | 28 364 357 | 28 273 113 |

J19 AE
PK
CG

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 569 243 | -459 765 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 357 293 | 359 015 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -2 211 950 | -100 750 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 16 782 | -22 113 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 54 087 | -111 261 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 141 082 | -234 124 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i standardförbättringar | 0 | -70 000 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -70 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 2 606 400 | 194 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 606 400 | 194 800 |
| Årets kassaflöde | 465 318 | -109 323 |
| Likvidamedel vid årets början | 688 459 | 797 782 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 153 777 | 688 459 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

AE
JG
FF
CG

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Avskrivningstid | Slutår |
|-------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | Linjär | 100 | 2106 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20 | 2029 |
| Säkerhetsdörrar | Linjär | 30 | 2040 |
| Relining | Linjär | 30 | 2041 |
| Balkonger | Linjär | 40 | 2053 |
| WC källare | Linjär | 10 | 2026 |
| IMD el | Linjär | 5 | 2021 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5 | Fullt avskrivna |

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✓

AE
J09
CG

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 536 792 | 1 506 672 |
| Hyror, bostäder | 59 928 | 59 928 |
| Hyror, lokaler | 18 180 | 18 000 |
| Hyror, garage (garaget har inte varit brukbart under 5 månader) | 49 000 | 86 100 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -700 | -2 100 |
| Elavgifter | 44 262 | 22 117 |
| Summa nettoomsättning | 1 707 462 | 1 690 716 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 74 928 | 74 928 |
| Ersättningar för pantförskrivningar och överlåtelser | 8 352 | 6 105 |
| Fakturerade kostnader | 900 | 360 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2 | 1 |
| Övriga rörelseintäkter | 60 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 84 242 | 81 394 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -2 606 924 | -704 609 |
| Reparationer | -46 208 | -46 235 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -50 290 | -49 630 |
| Försäkringspremier | -23 438 | -22 333 |
| Kabel- och digital-TV * | -86 534 | -116 196 |
| Serviceavtal | -2 744 | -10 338 |
| Obligatoriska besiktningar | -10 113 | -11 820 |
| Snö- och halkbekämpning | -5 030 | 0 |
| Statuskontroll | 0 | -1 944 |
| Förbrukningsinventarier | -2 040 | -5 025 |
| Vatten | -60 568 | -64 331 |
| Fastighetsel | -107 303 | -65 250 |
| Uppvärmning | -323 822 | -323 755 |
| Sophantering och återvinning | -34 284 | -34 247 |
| Förvaltningsarvode drift | -86 966 | -76 805 |
| Summa driftkostnader | -3 446 264 | -1 532 518 |

*Ojämn periodisering. 2017 innehåller del av kostnad för 2018. 2

AE
JL
CGM

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -62 232 | -59 583 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 323 | -14 400 |
| Kreditupplysningar | -2 025 | -225 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 354 | -8 960 |
| Kontorsmateriel | 0 | -1 510 |
| Telefon och porto | -3 850 | -4 993 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -60 | 0 |
| Konsultarvoden | -202 713 | 0 |
| Bankkostnader (nya pantbrev) | -21 935 | -1 495 |
| Övriga externa kostnader | -1 850 | -600 |
| Summa övriga externa kostnader | -315 341 | -91 766 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -47 199 | -44 800 |
| Sociala kostnader | -13 688 | -14 075 |
| Summa personalkostnader | -60 887 | -58 875 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -153 614 | -153 614 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -203 679 | -203 679 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | 0 | -1 722 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -357 293 | -359 015 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 6 | 408 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 80 | 17 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 1 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 86 | 426 |

AE
JH
CG

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -180 596 | -128 241 |
| Övriga räntekostnader | -652 | -61 437 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -450 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -181 248 | -190 128 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 15 361 410 | 15 361 410 |
| Mark | 10 269 000 | 10 269 000 |
| Standardförbättringar | 5 041 574 | 4 971 574 |
| | 30 671 984 | 30 601 984 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 0 | 70 000 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 30 671 984 | 30 671 984 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -1 734 949 | -1 581 335 |
| Tillkommande utgifter | -1 426 109 | -1 222 430 |
| | -3 161 058 | -2 803 765 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -153 614 | -153 614 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -203 679 | -203 679 |
| | - 357 293 | -357 293 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -3 518 351 | -3 161 058 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 27 153 633 | 27 510 926 |
| Varav | | |
| Byggnader | 13 472 847 | 13 626 461 |
| Mark | 10 269 000 | 10 269 000 |
| Tillkommande utgifter | 3 411 786 | 3 615 465 |
| Totalt taxeringsvärde | 38 218 000 | 38 218 000 |
| varav byggnader | 19 851 000 | 19 851 000 |
| varav mark | 18 367 000 | 18 367 000 |

AE
JG
TF
CC

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 51 636 | 51 636 |
| | 51 636 | 51 636 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 51 636 | 51 636 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -51 636 | -49 914 |
| | -51 636 | -49 914 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | | -1 722 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -51 636 | -51 636 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -51 636 | -51 636 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 4 918 | 22 177 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 4 918 | 22 177 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|------------|-------------|
| Skattefordringar | 0 | -922 |
| Skattekonto | 584 | 584 |
| Summa övriga fordringar | 584 | -338 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 26 862 | 23 438 |
| Förutbetalda driftkostnader | 0 | 2 410 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 16 062 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 7 699 | 10 484 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 823 | 15 558 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 51 445 | 51 890 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JG", "AE", "PJ", and "CG".

Not 15 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel | 1 616 | 1 610 |
| Transaktionskonto | 1 152 161 | 686 848 |
| Summa kassa och bank | 1 153 777 | 688 459 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Inteckningslån | 12 798 400 | 10 192 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -393 600 | -393 600 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 12 404 800 | 9 798 400 |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld |
|--------------|-----------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| SWEDBANK | 0,73% | 2019-04-28 | 0 | 3 000 000 | 0 | 3 000 000 |
| SWEDBANK | 0,87% | 2019-07-28 | 1 000 000 | 0 | 0 | 1 000 000 |
| SWEDBANK | 1,31% | 2020-03-25 | 4 608 000 | 0 | 102 400 | 4 505 600 |
| SWEDBANK | 2,34% | 2022-03-25 | 1 790 000 | 0 | 40 000 | 1 750 000 |
| SWEDBANK | 2,01% | 2023-03-24 | 2 794 000 | 0 | 251 200 | 2 542 800 |
| Summa | | | 10 192 000 | 3 000 000 | 393 600 | 12 798 400 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 393 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Skatteskulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|--------------|------------|
| Skatteskulder | 1 582 | 0 |
| Summa skatteskulder | 1 582 | 0 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Avräkning hyror och avgifter | 720 | 240 |
| Summa övriga skulder | 720 | 240 |

YJG AE
 TF
 CG W

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 14 610 | 14 076 |
| Upplupna räntekostnader | 25 070 | 22 198 |
| Upplupna elkostnader | 10 907 | 9 509 |
| Upplupna värmekostnader | 46 820 | 45 827 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 1 296 | 1 296 |
| Upplupna revisionsarvoden | 14 300 | 14 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 46 500 | 44 800 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 72 116 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 231 619 | 151 706 |

Not Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 010 000 | 12 100 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

JJA AE
FH
CG W

Styrelsens underskrifter

Malmö 11-5-19

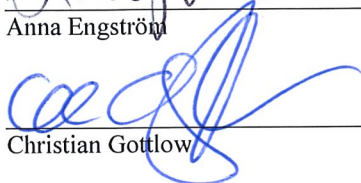
Ort och datum



Anna Engström



Frida Johansson



Christian Gottlow



Jonas Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-07-02



Peter Cederblad
Malmö KPMG
Auktoriserad revisor



Martin Girdo
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Banéret, org. nr 769608-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Banéret för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-21 i detta dokument. Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Banéret för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2015-10

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Martin Girdo
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Banéret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Banéret i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

