

Årsredovisning 2019

BRF BANÉR
702000-1157

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

SKF ✓ 16
VÖ m

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-10-07.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fanan 9 på adressen Banérgatan 31 i Stockholm. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 984 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Magnus Åbjörnsson Ordförande
Anders Bergstrand
Gunilla Forsström
Helene Gerschman
Victor Östlund
Henrik Sondefors

Valberedning

Maria Ahnmark och Göran Sonnstrand.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13

Handwritten signatures of the board members and the auditor. The signatures are: Magnus Åbjörnsson, Anders Bergstrand, Gunilla Forsström, Helene Gerschman, Victor Östlund, Henrik Sondefors, and Rävisor AB.

Genomförda historiska underhåll

1952	Radiatorer
1958/1962	Omputsning av fasad
1965	Elstambyte
1984	Renovering av balkonger
1987	Omläggning av tak
1987/1988	Nyinstallation hiss
2002	Fjärrvärmeväxlare
2003	Rörstambyte
2005	Nya balkonger
2006	Ny kulvert för fjärrvärme
2006	Renovering rökkanaler
2006/2007	Underhållsmålning fönster
2007	Målning av tak
2010	Renovering bakre innergård
2010	Översyn gasledningar
2011	Installation elysator till värmesystemet
2011	Nya radiatorventiler i samtliga lgh
2011	Renovering balkonger mot gatan
2011	Plantering innergårdar
2012	Renovering hissar (gat- & gårdshus)
2013	Balkong installerad i lgh 21
2015	Elstambyte
2015	Installation säkerhetsdörrar
2015	Fönsterrenovering
2015/2016	Installation bergvärme
2015/2016	Trapphusrenovering
2016	Installation fiber
2019	Byte hiss gårdshus

Planerade underhåll

Underhållsåtgärder följer underhållsplan. Inga väsentliga åtgärder beslutade för 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkterna var cirka 10% högre än förra året pga av ökning av avgifterna till medlemmarna.

Årets resultat var -897 (-247). Utgifter för byte av hiss i gårdshuset om 802 har belastat resultatet negativt pga redovisningsprinciper under K2 regelverket ej tillåter att utgifter för ersättningsinvesteringar balansförs. Genom att tillämpa K2 blir resultatet 2019 ej rättvisande eftersom hissen förväntas användas under 30 år

SPK VÖ MT X16

framåt i tiden. Om anskaffningsutgifter för byte av hiss redovisas som en anläggningstillgång hade årets resultat varit -95 (exklusive avskrivningar för hiss) istället för -897.

Balansomslutningen var 9 924 (9 598). De enskilt största posterna i balansräkningen var byggnad och mark 8 565 (8 912) och långfristiga skulder 11 213 (10 511). Ändringar i posten byggnad och mark förklaras av avskrivningar. Ökningen av långfristiga skulder motsvaras av lån för att finansiera anskaffning av ny hiss i gårdshuset och planenliga amorteringar som minskat skuldbeloppet.

Likviditeten har ökat från 531 till 1 198 vilket främst förklaras av att fakturor avseende byte av hiss reglerades först 2020.

Taxeringsvärdet för fastigheten var 55 600 (55 600).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 151	1 047	1 047	1 047
Resultat efter fin. poster	-897	-274	-17	-1 842
Soliditet, %	-23	-14	-11	-10
Yttre fond	2 212	2 055	1 894	1 733
Taxeringsvärde	75 200	53 600	53 600	53 600
Bostadsyta, kvm	1 984	1 984	1 984	1 984
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	580	528	528	528
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 697	5 321	5 346	5 371
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,30	1,21	1,39
Belåningsgrad, %	131,96	118,46	114,57	111,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	345	-	-	345
Upplåtelseavgifter	426	-	-	426
Fond, yttre underhåll	2 055	-	157	2 212
Obs-konto eget kapital	146	-	-	146
Uppskrivningsfond	178	-	-	178
Balanserat resultat	-4 231	-274	-157	-4 662
Årets resultat	-274	274	-897	-897
Eget kapital	-1 355	0	-897	-2 252

SK
VÖ
199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 662
Årets resultat	<u>-897</u>
Totalt	<u>-5 559</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	226
Balanseras i ny räkning	<u>-5 785</u>
	<u>-5 559</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Vö Sk JH
M? sv

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 151	1 047
Rörelseintäkter		2	0
Summa rörelseintäkter		1 153	1 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 392	-718
Övriga externa kostnader	8	-81	-72
Personalkostnader	9	-64	-51
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350	-350
Summa rörelsekostnader		-1 888	-1 189
Rörelseresultat		-735	-143
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169	-138
Summa finansiella poster		-162	-131
Resultat efter finansiella poster		-897	-274
Årets resultat		-897	-274

VO¹ SF

MC

m

✓ 11/6

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 565	8 912
Maskiner och inventarier	12	56	60
Summa materiella anläggningstillgångar		8 622	8 971
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
Summa anläggningstillgångar		8 624	8 973
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	32	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70	58
Summa kortfristiga fordringar		102	93
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 198	531
Summa kassa och bank		1 198	531
Summa omsättningstillgångar		1 300	624
Summa tillgångar		9 924	9 598

8/10
M₁
n
X
AB

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	917	917
Uppskrivningsfond	178	178
Fond för yttre underhåll	2 212	2 055
Summa bundet eget kapital	3 307	3 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 662	-4 231
Årets resultat	-897	-274
Summa fritt eget kapital	-5 559	-4 505

Summa eget kapital

-2 252 -1 355

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	11 213	10 511
Summa långfristiga skulder		11 213	10 511

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		90	46
Leverantörsskulder		508	83
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	365	313
Summa kortfristiga skulder		963	442

Summa eget kapital och skulder

9 924 9 598

SP 10 11
M9 m

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Banér har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	1,5-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 151	1 047
Övriga intäkter	2	0
Summa	1 153	1 047

Styrelsen
MÅ
m

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	22	108
Snöskottning	40	0
Städning	42	34
Trädgårdsarbete	3	1
Övrigt	0	39
Summa	107	181

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	879	159
Summa	879	159

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Borrhål för bergvärme	0	4
Summa	0	4

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	120	149
Sophämtning	64	60
Uppvärmning	70	16
Vatten	28	28
Summa	283	253

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	48	48
Fastighetsförsäkringar	30	30
Fastighetsskatt	37	36
Kabel-TV	7	7
Summa	123	121

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	3
Kameral förvaltning	30	29
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	39	27
Summa	81	72

Vö
M
J
H

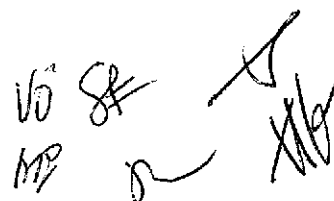
Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12	12
Styrelsearvoden	40	39
Övriga arvoden	13	0
Summa	64	51

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader	6	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	162	138
Summa	169	138

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 895	11 895
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 895	11 895
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 983	-2 637
Årets avskrivning	-346	-346
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 330	-2 983
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 565</u>	<u>8 912</u>
I utgående restvärde ingår mark med	319	319

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 200	17 600
Taxeringsvärde mark	54 000	36 000
Summa	75 200	53 600

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	66	66
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66	66
Ingående ackumulerad avskrivning	-6	-3
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-9	-6
Utgående restvärde enligt plan	<u>56</u>	<u>60</u>



 VÅ SE
 MP R

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Deklarerad skatt	26	28
Skattekonto	8	7
Övriga fordringar	-2	0
Summa	32	35

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	8	8
Försäkringspremier	31	30
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	1	2
Räntor	5	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	9
Summa	70	58

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea	2019-01-18	0,94 %		4 463
Nordea	2019-02-11	0,94 %		294
Nordea	2020-08-19	1,70 %	1 500	1 500
Nordea	2020-10-21	1,46 %	1 500	1 500
Nordea	2020-11-18	1,80 %	2 300	2 300
Nordea	2020-06-25	0,87 %	500	500
Nordea	2020-01-21	1,03 %	5 503	
Summa			11 303	10 557

Varav amorteras inom 12 månader

90

[Handwritten signatures and initials]
SF Vö
M J

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfordr.	-23	-69
El	25	35
Förutbetalda avgifter/hyror	288	288
Löner	35	35
Sociala avgifter	11	11
Städning	3	0
Uppvärmning	7	1
Utgiftsräntor	7	12
Vatten	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	0
Summa	365	313

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 680	10 680
Summa	10 680	10 680

Underskrifter

STOCKHOLM, 2020-03-30

Ort och datum

Magnus Å

Magnus Åbjörnsson
Ordförande

Anders Bergstrand

Anders Bergstrand
Ledamot

Gunilla Forsström

Gunilla Forsström
Ledamot

Helene Gerschman

Helene Gerschman
Ledamot

Victor Östlund

Victor Östlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

David Walman
Rävisor AB
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Banér
Organisationsnummer 702000-1157

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banér för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banér för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

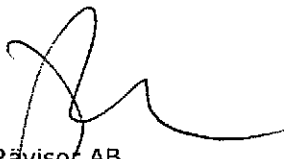
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2020-05-15



Rävisor AB
David Walman
Revisor