
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Hertigen i Malmö
Org nr: 769608-1095



Styrelsens ord

Det är fortsatt skönt att vara Hertig!

Under hösten 2018 påbörjades omfogningen av fasaden mot innergården. Slutbesiktning av projektet gjordes i början av 2019 med ett mycket gott resultat. Projektet höll sig till budget och tidplan på ett tillfredställande sätt. Efter de senaste årens renoveringar med främst fasad och fönster så kan föreningen glädja sig över att de stora renoveringarna är genomförda. Vi har en väl underhållen fastighet.

Resultatet för 2018 påverkas av kostnaden för fasadprojektet vilket ger ett negativt resultat. Oaktat fasadprojektet är resultat marginellt bättre än de två föregående åren, vilket båda var starka år. Viktigast är att vi har en stark utveckling och prognos av vår likviditet. Med de större renoveringarna genomförda och med god likviditet står vi väl rustade för framtiden.

Styrelsen tecknade i slutet av året ett gruppavtal med Comhem för bredband. Avtalet ger alla medlemmar tillgång till bredband (100Mbit). Merkostnaden för gruppavtalet har absorberats av föreningen då ekonomin är god. Styrelsen är glad över att detta kom på plats vilket ger en ekonomisk besparing för föreningens medlemmar.

Vidare så har några av föreningens blyinfattade fönster (i trapphusen) renoverats av en glasmästare med gott resultat. Fler fönster kommer att renoveras under 2019 innan alla bedöms vara i gott skick.

Trädgårdsgruppens planer med ett helhetsgrepp på innergården fortsätter. Nu när fasadrenoveringen är avklarad så passar det väl att satsa på detta projekt. Styrelsen är positiva till att avsätta medel till en uppfräschning av innergården för att ytterligare försköna vår fastighet.

Föreningens årligt återkommande sommarfest i augusti blev som vanligt mycket lyckad. I år var vädrets makter med oss och maten blev, trots grillförbud, en utomordentlig succé. En aktivitetsdag på våren där vi hjälptes åt med lite mindre aktiviteter och avslutade med mat och dryck hanns också med

Ett stort tack till alla er medlemmar, som gör det Thottska palatset till en så himmelsk plats att vistas och bo på.

Styrelsen, BRF Hertigen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	6
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys	14
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hertigen i Malmö 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 2002-03-06. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av underhållsarbete av fönster som gjorts under 2016 och 2017 som har kostnadsförts på 2017 därav väldigt stora kostnader 2017.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 409% till 246%. I resultatet ingår avskrivningar med 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -304 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 178 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 4 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 50 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1928. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsg 26, Helmfeltg. 11 och Thottsg 16.

Föreningen är försäkrad i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2,5 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	17	28	2	2	50

Dessutom tillkommer:

Lokaler

5

Total tomtarea 1 290 m²

Total bostadsarea 3 084 m²

Total lokalarea 245 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 245m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,28 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde 49 977 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 49 977 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Fastighets service	Enro fastighetsförvaltning
Hiss service	Thyssen Hiss AB
Lokalvård	Ultra Clean AB
Kabel-Tv	Com Hem

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 59 690 och planerat underhåll för 1 442 627. 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 förbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 389 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Nya Stammar	2003	
Renovering av trapphus	2006	
Omfogning yttre fasader	2007	
Ombyggnad av pannrum	2008	
Ny ramp renov. Värmesystem	2010	
Ytterdörrar och fönster till butikerna	2012	
Tvättstuga	2015	
Fönsterbyte till lägenheterna	2016-2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt – omfogning fasad innergård -mm	1 442 627 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Lange	Ordförande	2019
Rasmus Olson	Vice ordförande	2019
Jenny Östergren	Sekreterare	2020
Tobias Westerdahl	Ledamot	2019
Astrid Telander	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Larsson	Suppleant	2020
Sigrid Stiernströmer	Suppleant	2020
Anders Nilsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cornelia Hagberg	2019
Karl-Johan Bjelkenäs	2019

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 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 3 %.

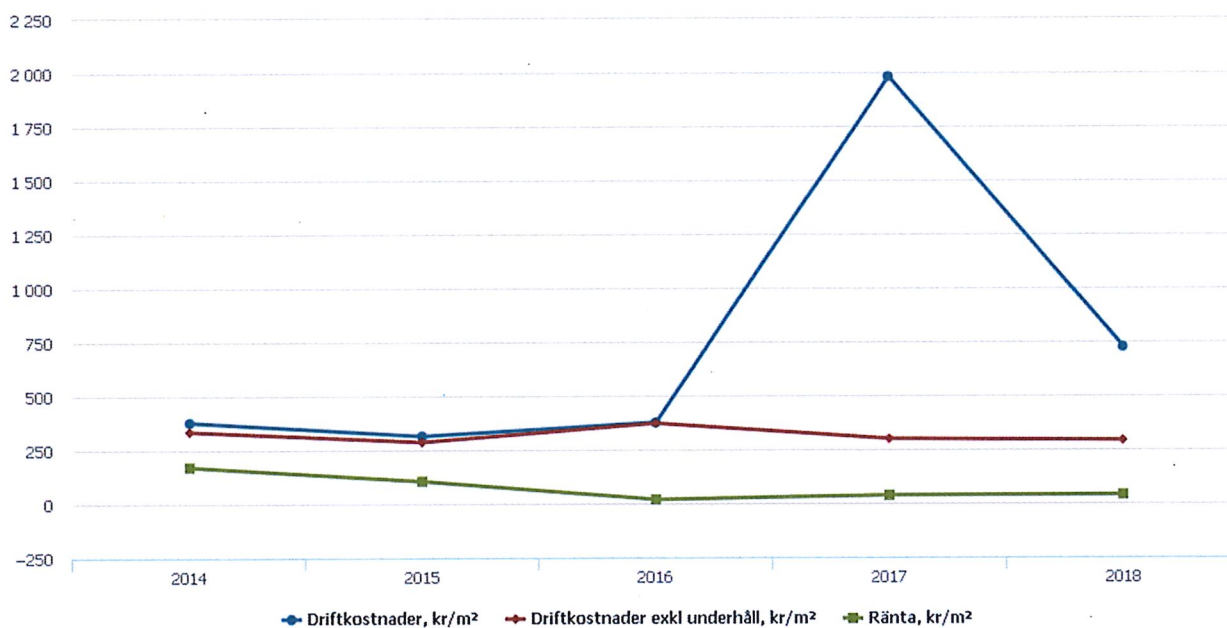
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 386	2 382	2 380	2 380	2 326
Rörelsens intäkter	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-839	-5 043	415	319	-273
Årets resultat	-839	-5 043	415	319	-273
Resultat exklusive avskrivningar	-304	-4 508	923	827	234
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-693	-4 870	677	581	20
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	117	109	74	74	65
Balansomslutning	61 090	61 592	67 366	60 206	59 948
Soliditet %	66	67	67	74	74
Likviditet %	246	409	191	330	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	679	679	679	679	662
Driftkostnader, kr/m ²	725	1 980	376	314	377
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	292	299	372	286	334
Ränta, kr/m ²	39	37	18	104	170
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	289	218	173
Lån, kr/m ²	5 942	5 971	6 026	4 555	4 597



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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 935 037	5 622 399	0	0	695 235	-5 042 658
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 042 658	5 042 658
Reservering underhållsfond				389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-389 000	389 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	66 237				
Årets resultat						-838 893
Vid årets slut	39 935 037	5 688 636	0	0	-4 347 423	-838 893

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 347 423
Årets resultat	-838 893
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-389 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 000
Summa	-5 186 316

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 5 186 316

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 385 960	2 382 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 747	26 211
Summa rörelseintäkter		2 412 707	2 408 604
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 414 130	-6 605 853
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 584	-130 112
Personalkostnader	Not 6	-58 660	-57 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-534 418	-534 418
Summa rörelsekostnader		-3 129 791	-7 328 311
Rörelseresultat		-717 084	-4 919 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 497	284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-128 306	-123 236
Summa finansiella poster		-121 809	-122 952
Resultat efter finansiella poster		-838 893	-5 042 658
Årets resultat		-838 893	-5 042 658

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 594 769	59 129 187
Summa materiella anläggningstillgångar		58 594 769	59 129 187
Summa anläggningstillgångar		58 594 769	59 129 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-3 604	4 982
Övriga fordringar	Not 12	84 576	49 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	78 926	54 915
Summa kortfristiga fordringar		159 899	109 833
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 334 997	2 352 762
Summa kassa och bank		2 334 997	2 352 762
Summa omsättningstillgångar		2 494 896	2 462 595
Summa tillgångar		61 089 665	61 591 782

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 623 673	45 557 436
Summa bundet eget kapital		45 623 673	45 557 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 347 423	695 235
Årets resultat		-838 893	-5 042 658
Summa fritt eget kapital		-5 186 316	-4 347 423
Summa eget kapital		40 437 357	41 210 013
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 640 000	19 780 000
Summa långfristiga skulder		19 640 000	19 780 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	140 000	140 000
Leverantörskulder	Not 16	639 675	73 115
Övriga skulder	Not 17	1 970	9 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	230 663	378 870
Summa kortfristiga skulder		1 012 307	601 769
Summa eget kapital och skulder		61 089 665	61 591 782

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-838 893	-5 042 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	534 418	534 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-304 475	-4 508 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-50 066	-37 106
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	410 538	-1 802 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 998	-6 347 583
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	4 710 049
Investeringar i byggnader & mark	0	- 1 330 034
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3 380 015
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-140 000	-140 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	66 237	1 210 561
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 763	1 070 561
Årets kassaflöde	- 17 766	- 1 897 007
Likvidamedel vid årets början	2 352 763	4 249 770
Likvidamedel vid årets slut	2 334 997	2 352 763

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning ²

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	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Värdehöjande åtgärder	Linjär	10-50
Balkonger	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 092 920	2 092 857
Hyror, lokaler	293 040	289 537
Summa nettoomsättning	2 385 960	2 382 394

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar*	15 132	16 585
Fakturerade kostnader	2 160	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	47
Övriga rörelseintäkter	9 453	9 218
Summa övriga rörelseintäkter	26 747	26 211

*Avser pant och överlåtelseavgift samt avsättning till reparationsfond för balkonger. Avsättning för senaste balkongbyggnationen kommer att göras månadsvis från 2018.

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll *	-1 442 627	-5 608 028
Reparationer	-59 690	-109 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 620	-77 520
Försäkringspremier	-32 858	-31 307
Kabel- och digital-TV	-52 642	-51 651
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 004	-862
Obligatoriska besiktningar	-7 594	-3 719
Snö- och halkbekämpning	-7 526	-2 212
Förbrukningsinventarier	-5 124	-6 461
Vatten	-103 019	-105 044
Fastighetsel	-61 387	-65 545
Uppvärmning	-439 035	-437 339
Sophantering och återvinning	-54 689	-46 788
Förvaltningsarvode drift	-68 316	-60 324
Summa driftkostnader	-2 414 130	-6 605 853

*Kostnaden för 2018 avser fasadunderhåll och 2017 avser fönsterbyte

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 712	-64 250
IT-kostnader	-99	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 395	-16 509
Kreditupplysningar	-3 375	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 639	-14 336
Representation	-15 754	-29 180
Kontorsmateriel	-1 242	-1 637
Bankkostnader	-3 294	-3 376
Övriga externa kostnader	-6 073	-600
Summa övriga externa kostnader	-122 584	-130 112

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-46 200	-45 600
Sociala kostnader	-12 460	-12 328
Summa personalkostnader	-58 660	-57 928

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-311 264	-311 264
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-223 154	-223 154
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-534 418	-534 418

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 848	175
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	649	105
Övriga ränteintäkter	0	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 497	284

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-128 306	-123 153
Övriga räntekostnader	0	-83
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 306	-123 236

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 395 370	35 395 370
Mark	19 059 046	19 059 046
Värdehöjande åtgärder	7 496 899	7 496 899
Balkoner	1 330 034	
	63 281 349	61 951 315
Årets anskaffningar		
Balkonger	0	1 330 034
	0	1 330 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 281 349	63 281 349
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 090 093	-1 778 829
Värdehöjande åtgärder	-2 035 468	-1 838 915
Balkonger	-26 601	
	- 4 152 162	- 3 617 744
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-311 264	-311 264
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-196 553	-196 553
Årets avskrivning balkonger	-26 601	-26 601
	- 534 418	- 534 418
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 686 580	- 4 152 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 594 769	59 129 187
Varav		
Byggnader	32 994 013	33 305 277
Mark	1 959 046	1 959 046
Värdehöjande åtgärder	5 264 878	5 461 431
Balkonger	1 276 832	1 303 433
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 800 000	48 800 000
Lokaler	1 177 000	1 177 000
Totalt taxeringsvärde	49 977 000	49 977 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 177 000</i>	<i>26 177 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 800 000</i>	<i>23 800 000</i>

14

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 604	4 982
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 604	4 982

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	13 043	14 143
Skattekonto	58 217	35 793
Momsfordringar	13 316	0
Summa övriga fordringar	84 576	49 936

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	9 000
Förutbetalda försäkringspremier	37 658	32 858
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 428	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 841	13 057
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 926	54 915

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 612 610	1 607 580
Transaktionskonto	722 387	745 182
Summa kassa och bank	2 334 997	2 352 762

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	19 780 000	19 920 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 640 000	19 780 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,67%	2018-02-28	6 650 000,00	-6 650 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,67%	2018-03-27	6 710 000,00	-6 710 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,67%	2018-11-28	4 860 000,00	-4 720 000,00	140 000,00	0,00
SEB	0,67%	2019-03-20	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
SEB	0,67%	2019-03-28	0,00	6 710 000,00	0,00	6 710 000,00
NORDEA	0,40%	2019-11-28	0,00	4 720 000,00	0,00	4 720 000,00
NORDEA	0,40%	2019-11-28	0,00	6 650 000,00	0,00	6 650 000,00
Summa			19 920 000,00	0,00	140 000,00	19 780 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 140 000 kr årligen

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	639 675	73 115
Summa leverantörsskulder	639 675	73 115

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	0	9 194
Avräkning hyror och avgifter	1 970	590
Summa övriga skulder	1 970	9 784

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 296	14 076
Upplupna räntekostnader	6 162	5 808
Upplupna driftskostnader	3 068	2 993
Upplupna elkostnader	0	5 542
Upplupna värmekostnader	0	65 426
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	45 500	44 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 375	22 338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 261	202 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 663	378 870

Not Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

Panter

23 600 000

23 600 000

Not Eventualförpliktelser

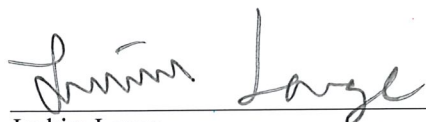
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

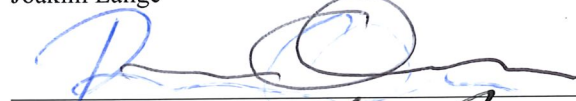
Malmö 2019-04-04



Joakim Lange



Jenny Östergren

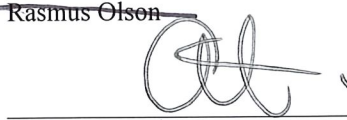


Rasmus Olson

Rasmus Olson



Tobias Westerdahl



Astrid Telander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10

KPMG
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hertigen i Malmö, org. nr 769608-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hertigen i Malmö för år 2018. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-19 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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 iverkliga verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.



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 Hertigen i Malmö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 förlöpande 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 tryggt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 10/11-19

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetsservice 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 motsvarats 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 planliga 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 företagens 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 Hertigen i Malmö

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

