

# Årsredovisning

BRF BANÉRET  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 769608-0014

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## Verksamhetsberättelse Brf Banéret 2015

Året har inneburit både ont och gott.

Vi har under året haft ett antal vattenskador i främst badrum vilket inneburit stora kostnader för föreningen i form av självrisker. Som en följd av detta har styrelsen beslutat att en statuskontroll ska göras av samtliga lägenheters våtutrymmen.

Eventuella anmärkningar kommer att meddelas lägenhetsägaren och ska åtgärdas av denne. Om detta inte görs omgående och det uppstår framtida problem kommer ägaren själv att få stå för samtliga kostnader.

Statuskontrollen innefattar även elen i samtliga lägenheter.

Under året har:

- Hissarna renoverats in- och utvändigt.
- Dörrstängare på Banérs- och Kastellgatans entrédörrar bytts ut. Dörrarna är dock fortfarande tunga och slår igen hårt. Det krävs även ständiga justeringar för att de ska stängas ordentligt. Vi diskuterar och undersöker olika möjligheter för att under 2016 genomföra en tillfredsställande lösning – såväl ekonomisk som användarvänlig samtidigt som vi bevarar det tidstypiska för fastigheten. Vidare på portfronten har vi beslutat att garageporten kommer att renoveras 2016 så att den verkligen stängs samt för att underlätta öppning och stängning.
- Säkerhetsdörrar på vind och i källare installerats. Detta för att förbättra brandskyddet.
- Belysning i källargång samt i cykelgarage förbättrats.

Årets vår- och höststädning var den 29 mars resp. 17 oktober. Det blev städning av gården och ett par vändor till tippen. Den 12 december hade vi traditionsenlig adventsfika.

Vår tekniska förvaltning sköts sedan i december av Lars Hansson i Skåne.

Styrelsen arbetar ständigt för att förbättra ekonomi och fastighet och vi ser fram emot att spännande och utvecklande 2016 för vår förening.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BANÉRET får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
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 äger fastigheten Guvernören 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter och en lokaluppförd. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastighetens adress är Kastellgatan 9 och Banérsgratan 8 i Malmö.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	8	16	2

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	10

Total tomtarea:	895 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	2 357 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	51 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	18 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	30 380 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 380 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,1% av föreningens totala intäkter.

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

#### Föreningen har under året haft följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Servicom	Fastighetsskötsel
Ownit	Bredband
Canal Digital	Kabel-TV

MF  
EB EJ BV

Efter den senaste stämman 2015-05-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Eva Bonnevier	Ordförande	Stämman	2016
Elin Johansson	Sekreterare	Stämman	2017
Olof Olsson	Kssör	Stämman	2017
Erik Björklund	Ledamot	Stämman	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Liselotte Bosson		Stämman	2016
Margaretha Ljung		Stämman	2016

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Martin Girdo	Revisor	Stämman
Malmö KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

##### Revisorssuppleanter

Leif Ohlsson	Stämman
--------------	---------

##### Valberedning

Martin Girdo	Stämman
Helene Ljung	Stämman

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % och lägenhetshyra med 2% från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 113 tkr och planerat underhåll för 112 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 128 tkr per år för de närmaste åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 128 tkr (54 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 54 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Innergården	2009
Säkerhetsdörrar	2011
Relining	2011
Balkonger	2013
Målning av fönster mot gatan	2013

Handwritten initials: MG, EB, EJ, BN

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Belysning	47
Dörrar och dörrstängare	34
Hiss	32

**Föreningen har under året ingått/avslutat följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Upprättande av underhållsplan	Nytt
Servicom	Fastighetsskötsel	Avslutat
Lars Hansson i Skåne	Fastighetsskötsel	Nytt

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade kostnader för reparationer och underhåll. Sänkta räntekostnader har påverkat resultatet positivt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 116% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 388 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

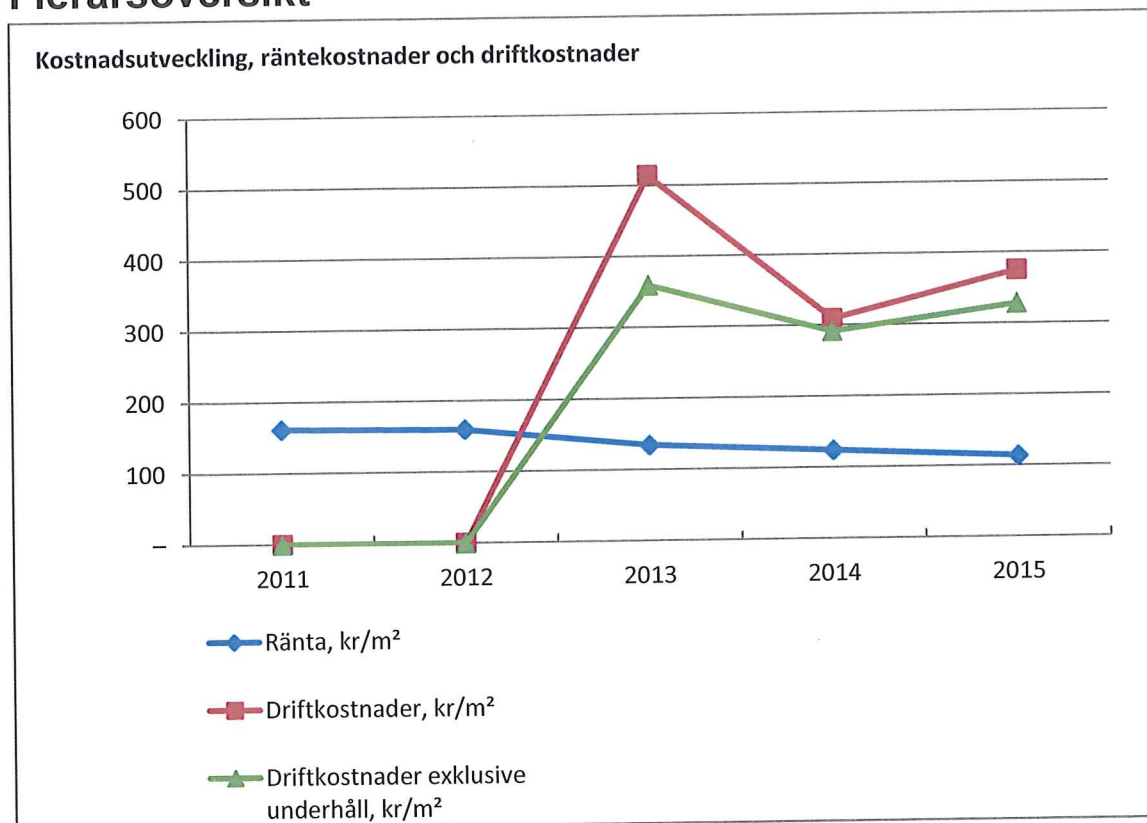
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 602	1 573	1 559	1 498	1 452
Årets resultat	32	155	- 391	- 179	- 90
Avsättning till underhållsfond kr/m²	54	54	54	-	-
Balansomslutning	28 748	29 329	29 048		
Kassaflöde, indirekt metod	47	- 24 477	- 2 089	-	-
Soliditet	64%	62%	-		
Likviditet	122%	116%			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	628	619	611	570	550
Driftkostnader, kr/m²	375	309	514	-	-
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	328	291	359	-	-
Ränta, kr/m²	113	124	134	159	161
Underhållsfond, kr/m²	51	45	9	110	63
Lån, kr/m²	4 375	4 541	4 496	4 658	4 801

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 137 023
Årets resultat före fondförändring	32 262
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-128 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>112 438</u>
Summa underskott	-1 120 323

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 120 323

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

MS  
EB  
EJ BN



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 602 374	1 573 264
Övriga rörelseintäkter	2	78 335	75 974
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 680 709</b>	<b>1 649 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 890 374	- 733 895
Övriga externa kostnader	4	- 76 761	- 68 193
Personalkostnader	5	- 57 828	- 45 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 355 620	- 355 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 380 583</b>	<b>-1 202 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>300 126</b>	<b>446 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 428	2 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 269 292	- 293 489
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 267 864</b>	<b>- 291 371</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 262</b>	<b>155 145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>32 262</b>	<b>155 145</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	28 143 512	28 488 805
Inventarier, verktyg och installationer	10	12 049	22 376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 155 561</b>	<b>28 511 181</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 155 561</b>	<b>28 511 181</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	- 246 714	—
Övriga fordringar	12	596	2 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 872	46 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>- 224 247</b>	<b>48 927</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	600 000	350 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>600 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	216 307	418 851
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>216 307</b>	<b>418 851</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>592 061</b>	<b>817 778</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 747 622</b>	<b>29 328 959</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 265 491	19 265 491
Fond för yttre underhåll		121 908	106 346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>19 387 399</u>	<u>19 371 837</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 152 585	-1 292 168
Årets resultat		32 262	155 145
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-1 120 323</u>	<u>-1 137 023</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>18 267 076</b></u>	<u><b>18 234 814</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	9 997 200	10 390 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>9 997 200</u>	<u>10 390 800</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	393 600	393 600
Leverantörsskulder		79 159	28 130
Skatteskulder	18	625	5 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 962	275 742
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>483 346</u>	<u>703 345</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>28 747 622</b></u>	<u><b>29 328 959</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>12 100 000</u>	<u>12 100 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>12 100 000</b></u>	<u><b>12 100 000</b></u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

MG  
EJ  
EB  
BV

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2106
Standardförbättringar	Linjär	20	2029
Säkerhetsdörrar	Linjär	30	2040
Relining	Linjär	30	2041
Balkonger	Lijär	40	2053
Inventarier och verktyg	Linjär	2	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 448 164	1 426 763
Hyror, bostäder	57 600	57 401
Hyror, lokaler	18 000	18 000
Hyror, garage	84 210	84 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 600	- 11 900
Rabatter	—	- 1 000
	<u>1 602 374</u>	<u>1 573 264</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	900	900
IT-avgifter	74 028	74 028
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	- 34
Inkassointäkter	180	1 080
Övriga rörelseintäkter	3 220	—
	<u>78 335</u>	<u>75 974</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	112 578	37 479
Underhåll	112 438	42 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 090	48 310
Försäkringspremier	18 950	15 830
Kabel- och digital-TV	108 820	111 416
Fastighetsskötsel	66 427	66 000
Städning gemensamma utrymmen	3 050	—
Obligatoriska besiktningar	8 124	5 633
Förbrukningsmateriel	5 773	9 274
Fordons- och maskinkostnader	391	—
Vatten	61 455	56 028
El	23 062	25 376
Uppvärmning	295 394	286 023
Sophantering och återvinning	24 822	30 338
	<u>890 374</u>	<u>733 895</u>

MA EJ 600

2015-12-31      2014-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	41 250	32 363
Juridiska kostnader	225	1 800
Arvode, yrkesrevisorer	15 000	15 313
Övriga förvaltningskostnader	3 629	5 541
Representation	332	–
Kontorsmateriel	1 164	1 275
Telefon och porto	4 142	3 534
Köpta tjänster	9 239	7 367
Bankkostnader	1 780	1 000
	<u>76 761</u>	<u>68 193</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	44 500	44 400
Fast styrelsearvode	<u>44 500</u>	<u>44 400</u>
Summa	13 328	615
Sociala kostnader	<u>57 828</u>	<u>45 015</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	153 614	153 614
Standardförbättringar	191 679	191 679
Maskiner och inventarier	10 327	10 327
	<u>355 620</u>	<u>355 620</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	3	256
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 408	1 527
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	341
Övriga ränteintäkter	–	– 6
	<u>1 428</u>	<u>2 118</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	269 282	293 489
Övriga finansiella kostnader	10	–
	<u>269 292</u>	<u>293 489</u>

M9  
EJ  
B  
W

## Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 361 410	15 361 410
Mark	10 269 000	10 269 000
Standardförbättringar	4 971 574	–
	<u>30 601 984</u>	<u>25 630 410</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	4 971 574
	<u>–</u>	<u>4 971 574</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>30 601 984</u>	<u>30 601 984</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 274 107	-1 120 493
Standardförbättringar	- 839 072	- 647 393
	<u>-2 113 179</u>	<u>-1 767 886</u>
Årets avskrivning byggnader	- 153 614	- 153 614
Årets avskrivning standardförbättringar	- 191 679	- 191 679
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 458 472</u>	<u>-2 113 179</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>28 143 512</u>	<u>28 488 805</u>
Varav		
Byggnader	13 933 689	14 087 303
Mark	10 269 000	10 269 000
Standardförbättringar	3 940 823	4 132 502
Taxeringsvärden		
bostäder	29 200 000	29 200 000
lokaler	1 180 000	1 180 000
Totalt taxeringsvärde	<u>30 380 000</u>	<u>30 380 000</u>
varav byggnader	17 813 000	17 813 000

2015-12-31      2014-12-31

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	51 636	51 636
Summa anskaffningsvärden	51 636	51 636
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	10 327	10 327
Maskiner	- 39 587	- 29 260
	- 29 260	- 18 933
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 10 327	- 10 327
	- 10 327	- 10 327
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 39 587	- 29 260
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 049	22 376
Varav		
Maskiner	12 049	22 376

**Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	- 246 714	—
	- 246 714	—

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattekonto	596	2 422
	596	2 422

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	—	191
Förutbetalda försäkringspremier	19 889	16 612
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	9 942
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	—	17 910
Övriga förutbetalda driftkostnader	1 983	—
Övriga periodiserade kostnader	—	1 850
	21 872	46 505

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	350 000
	600 000	350 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
30 dagar	600 000	0,20	2016-01-04	
				600 000      350 000

MA  
CO-ES  
EJ BW



**Not 15 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	216 307	418 851
	<u>216 307</u>	<u>418 851</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 640 968	15 624 523	106 346	-1 292 168	155 145
Disposition enl. årsstämmbeslut				155 145	- 155 145
Reservering underhållsfond			128 000	- 128 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 112 438	112 438	
Årets resultat					<u>32 262</u>
Vid årets slut	<u>3 640 968</u>	<u>15 624 523</u>	<u>121 908</u>	<u>-1 152 585</u>	<u>32 262</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 32 262 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 16 700 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	10 390 800	10 784 400
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 393 600	- 393 600
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>9 997 200</u>	<u>10 390 800</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,95%	rörligt	500 000			500 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,34%	2022-03-25	1 910 000		40 000	1 870 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,72%	2017-03-27	1 040 000		200 000	840 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,72%	2017-03-27	2 444 800		51 200	2 393 600
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,72%	2017-03-27	2 444 800		51 200	2 393 600
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,72%	2017-03-27	2 444 800		51 200	2 393 600
			<b>10 784 400</b>		<b>393 600</b>	<b>10 390 800</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 393 600 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 574 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 422 800 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2015-12-31

2014-12-31


**Not 18 Skatteskulder**

Skatteskulder	625	5 873
	<u>625</u>	<u>5 873</u>

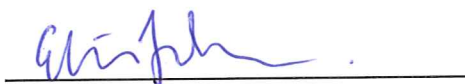
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	13 982	13 950
Upplupna räntekostnader	35 683	37 742
Upplupna elkostnader	4 109	4 350
Upplupna värmekostnader	41 080	48 278
Upplupna kostnader för renhållning	1 541	1 391
Upplupna revisionsarvoden	-	13 000
Upplupna styrelsearvoden	44 500	44 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	5 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 688	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	- 148 621	107 131
	<u>9 962</u>	<u>275 742</u>

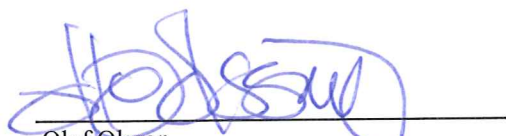
Malmö 2016-01-04




Eva Bonnevier



Elin Johansson




Olof Olsson



Boel Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2016-09-06



Peter Cederblad  
Malmö KPMG  
Auktoriserad revisor



Martin Girdo  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Banéret för år 2015.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Banérets finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

### 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 Brf Banéret för år 2015.

#### 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 oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 vår revision 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### Uttalanden

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

Malmö den 6/7 2016

KPMG AB

  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

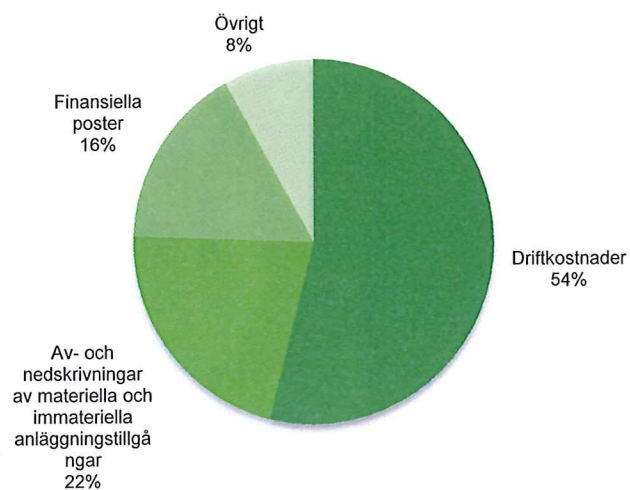
  
Martin Girdo  
Lekmannarevisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	32 262	155 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	355 620	355 620
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>387 882</u>	<u>510 765</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>387 882</u>	<u>510 765</u>
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	273 174	-2 714
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-220 000	19 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>441 056</u>	<u>527 531</u>
 <b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-393 600	106 400
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-393 600</u>	<u>106 400</u>
 <b>Årets kassaflöde</b>	47 456	633 931
Likvida medel vid årets början	768 851	134 920
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	<u>816 307</u>	<u>768 851</u>
 <b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
 Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

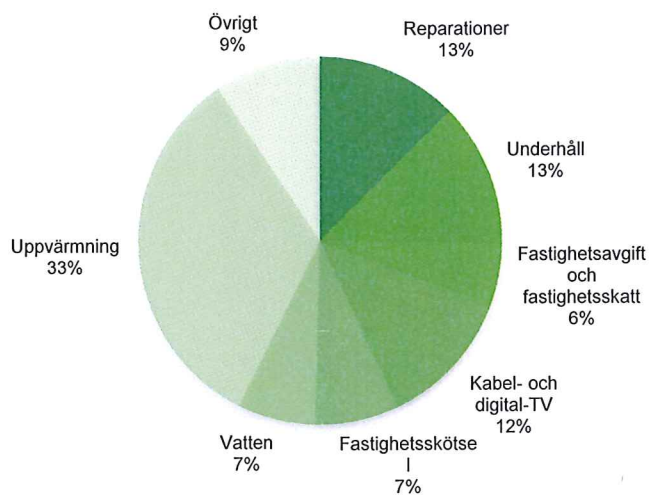
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	890 374	733 895
Övriga externa kostnader	76 761	68 193
Personalkostnader	57 828	45 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	355 620	355 620
Finansiella poster	267 864	291 371
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 648 447</b>	<b>1 494 093</b>



**driftkostnadsfördelning**

	2015	2014
Reparationer	112 578	37 479
Underhåll	112 438	42 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 090	48 310
Försäkringspremier	18 950	15 830
Kabel- och digital-TV	108 820	111 416
Fastighetsskötsel	66 427	66 000
Städning gemensamma utrymmen	3 050	0
Obligatoriska besiktningar	8 124	5 633
Förbrukningsmateriel	5 773	9 274
Fordons- och maskinkostnader	391	0
Vatten	61 455	56 028
El	23 062	25 376
Uppvärmning	295 394	286 023
Sophantering och återvinning	24 822	30 338
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>890 374</b>	<b>733 895</b>



Handwritten initials and marks in blue ink, including 'MS', 'EB', and 'EJ BN'.

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015

2014

BOA (kvm):

1 1

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	112 578	37 479
Underhåll	112 438	42 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	49 090	48 310
Försäkringspremier	18 950	15 830
Kabel- och digital-TV	108 820	111 416
Fastighetsskötsel	66 427	66 000
Städning gemensamma utrymmen	3 050	0
Obligatoriska besiktningar	8 124	5 633
Förbrukningsmateriel	5 773	9 274
Fordons- och maskinkostnader	391	0
Vatten	61 455	56 028
El	23 062	25 376
Uppvärmning	295 394	286 023
Sophantering och återvinning	24 822	30 338
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>890 374</b>	<b>733 895</b>

M9  
00 BB  
EJ BN

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## 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.

## 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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## 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.



### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Vårdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

# 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)