

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Banéret

Org nr: 769608-0014



Styrelsens ord

Verksamhetsåret har precis som för alla andra präglats av Corona-pandemin. Föreningen har inte kunnat arrangera några sociala aktiviteter bland våra medlemmar, mötena har skett digitalt och årsstämman genomfördes via poströstning. (Vilket i och för sig innebar ett ovanligt högt deltagande!). Efter ordinarie årsstämma fick vi flera avhopp från styrelsen, vilket innebar att vi fick hålla en extra stämma i september. Omsättningen av styrelsemedlemmar har inneburit ett lite ryckigt styrelsearbete och svårigheter att dra igång större projekt under året.

Vad gäller årets underhåll har satsningen framförallt bestått av putsning och målning av fönster och balkongdörrar i trappuppgångarna. Vi har också gjort en rejäl genomgång av föreningens vinds- och källarförråd, som nu samtliga är uppmärkta och genomgångna. Vår fina gård ska förhoppningsvis kunna må ännu bättre genom att automatisk bevattning installerats.

För Brf Banéret
Lena Engström



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



PR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Banéret får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år på grund av att driftkostnaderna ökat något mer än föreningens intäkter.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184% till 208%.

I resultatet ingår avskrivningar med 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 479 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	10

Total tomtarea	895 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 306 m ²
Bostäder hyresrätt	51 m ²
Total bostadsarea	2 357 m ²
Total lokalarea	18 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 18 m²

Årets taxeringsvärde	45 837 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 837 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 173 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 667 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 283 kr/m².

För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 616 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 162 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 667 tkr (283 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Innergård	2009
Säkerhetsdörrar	2011
Relining	2011
Balkonger	2013
Målning av fönster mot gatan	2013
Elstammar	2017
Fasad, fönster och balkonger mot innergård	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering och målning av fönster och balkongdörrar i trappgångarna	173 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Engström	Ordförande	2021
Lars Bjurén	Sekreterare	2021
Karen Thorén	Ledamot	2021
Nils Hall	Ledamot	2021
Helena Vikingson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Christensen	Suppleant	2021
Christian Gottlow	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Girdo	Förtroendevald revisor	2021
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

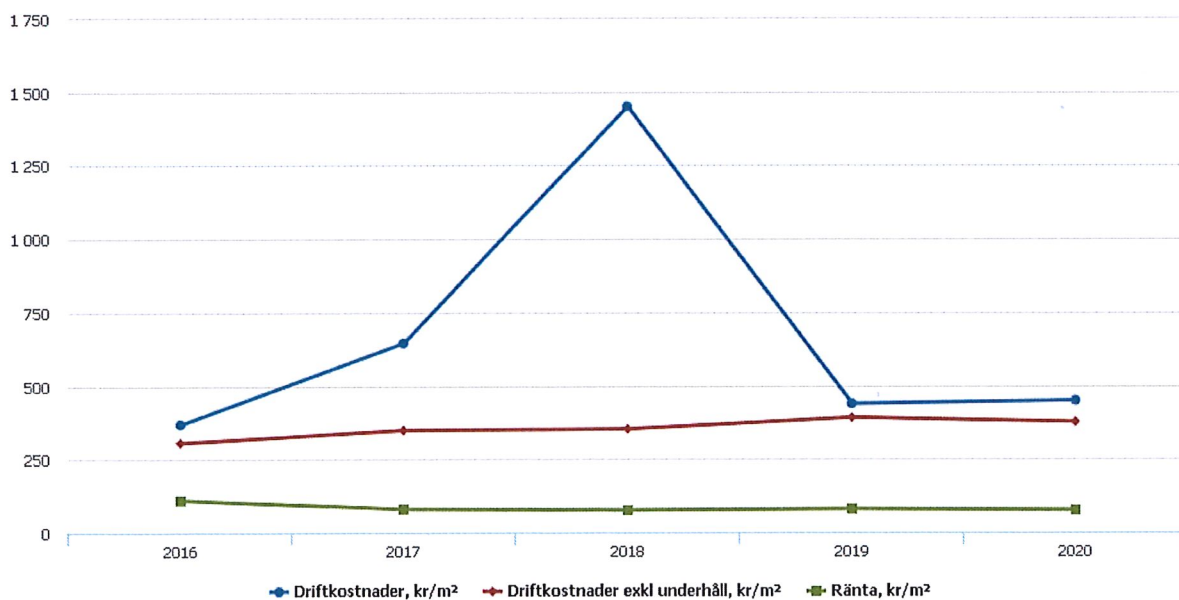
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st)

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

MG

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 792	1 778	1 707	1 691	1 638
Resultat efter finansiella poster	122	138	-2 569	-460	18
Årets resultat	122	138	-2 569	-460	18
Resultat exkl. avskrivningar	479	495	-2 212	-101	373
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-188	-159	-2 873	-764	-267
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	281	275	280	279	269
Balansomslutning	28 123	28 126	28 364	28 273	28 649
Kassaflöde, indirekt metod	339	113	465	-109	-19
Soliditet %	55	55	54	63	64
Likviditet %	208	184	172	117	112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	693	680	666	653	641
Driftkostnader, kr/m ²	450	439	1 451	645	369
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	377	392	353	349	306
Ränta, kr/m ²	76	80	76	80	110
Underhållsfond, kr/m ²	437	229	0	240	258
Lån, kr/m ²	5 090	5 223	5 389	4 291	4 209



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 i procent av balansomslutningen.

49

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 624 523	3 640 968	543 236	-4 552 866	137 816
Disposition enl. årsstämmobeslut				137 816	-137 816
Reservering underhållsfond			667 000	-667 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-173 000	173 000	
Årets resultat					121 628
Vid årets slut	15 624 523	3 640 968	1 037 236	-4 909 050	121 628

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 415 050
Årets resultat	121 628
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-667 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 000
Summa	-4 787 423

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 787 423

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

MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 792 137	1 778 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 651	117 364
Summa rörelseintäkter		1 916 788	1 895 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 068 818	-1 041 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 259	-108 470
Personalkostnader	Not 6	-56 011	-61 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 293	-357 293
Summa rörelsekostnader		-1 614 381	-1 569 219
Rörelseresultat		302 408	326 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	70	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-180 850	-188 857
Summa finansiella poster		-180 780	-188 658
Resultat efter finansiella poster		121 628	137 816
Årets resultat		121 628	137 816

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 439 047	26 796 340
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 439 047	26 796 340
Summa anläggningstillgångar		26 439 047	26 796 340
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		153	5 307
Övriga fordringar		584	584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 744	57 571
Summa kortfristiga fordringar		78 481	63 462
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 605 120	1 266 576
Summa kassa och bank		1 605 120	1 266 576
Summa omsättningstillgångar		1 683 600	1 330 038
Summa tillgångar		28 122 647	28 126 378

MS

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 265 491	19 265 491
Fond för yttre underhåll		1 037 236	543 236
Summa bundet eget kapital		20 302 727	19 808 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 909 050	-4 552 866
Årets resultat		121 628	137 816
Summa fritt eget kapital		-4 787 423	-4 415 050
Summa eget kapital		15 515 304	15 393 677
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 796 800	12 011 200
Summa långfristiga skulder		11 796 800	12 011 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	291 200	393 600
Leverantörsskulder		232 920	41 448
Skatteskulder		2 532	972
Övriga skulder		-786	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	284 677	285 481
Summa kortfristiga skulder		810 543	721 501
Summa eget kapital och skulder		28 122 647	28 126 378

MS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	121 628	137 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	357 293	357 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 921	495 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 019	-6 514
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	191 442	17 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	655 344	506 399
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-316 800	-393 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 800	-393 600
Årets kassaflöde	338 544	112 799
Likvidamedel vid årets början	1 266 576	1 153 777
Likvidamedel vid årets slut	1 605 120	1 266 576
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

MG

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	2106
Standardförbättringar	Linjär	2029
Säkerhetsdörrar	Linjär	2040
Relining	Linjär	2041
Balkonger	Linjär	2053
WC källare	Linjär	2026
IMD el	Linjär	2021
Inventarier och verktyg	Linjär	Fullt avskrivna

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 598 880	1 567 548
Hyror, bostäder	62 928	59 928
Hyror, lokaler	18 540	18 360
Hyror, garage	84 000	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 139	-8 400
Rabatter	-16 191	0
Elavgifter	54 119	56 893
Summa nettoomsättning	1 792 137	1 778 329

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	108 534	109 728
Övriga ersättningar	12 254	4 161
Fakturerade kostnader	720	2 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-5
Övriga rörelseintäkter	3 142	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	124 651	117 364

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-173 000	-110 764
Reparationer	-31 046	-25 841
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 240	-49 680
Försäkringspremier	-27 527	-26 862
Kabel- och digital-TV	-102 989	-102 435
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 576	-98 000
Obligatoriska besiktningar	-31 633	-2 865
Snö- och halkbekämpning	0	-1 928
Förbrukningsinventarier	-39 355	-5 945
Vatten	-78 153	-69 987
Fastighetsel	-99 763	-115 209
Uppvärmning	-277 298	-296 799
Sophantering och återvinning	-37 861	-31 723
Förvaltningsarvode drift	-114 377	-103 495
Summa driftskostnader	-1 068 818	-1 041 533

49

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 894	-64 247
Arvode, yrkesrevisorer	-14 700	-14 800
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 140
Kreditupplysningar	-1 125	-2 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 972	-3 488
Kontorsmateriel	-2 227	-1 095
Telefon och porto	-5 108	-4 935
Konsultarvoden	0	-4 500
Bankkostnader	-5 930	-9 915
Övriga externa kostnader	-24 303	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-132 259	-108 470

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-46 300	-46 500
Övriga personalkostnader	0	-1 800
Sociala kostnader	-9 711	-13 624
Summa personalkostnader	-56 011	-61 924

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-153 614	-153 614
Avskrivningar tillkommande utgifter	-203 679	-203 679
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-357 293	-357 293

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5	6
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	193
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	70	199

M9

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-180 850	-188 857
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-180 850	-188 857

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 361 410	15 361 410
Mark	10 269 000	10 269 000
Tillkommande utgifter	5 041 274	5 041 274
	30 671 984	30 671 984
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 671 984	30 671 984

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 042 177	-1 888 563
Tillkommande utgifter	-1 833 467	-1 629 788
	-3 875 644	-3 518 351

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-153 614	-153 614
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-203 679	-203 679
	-357 293	-357 293

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 232 937** **-3 875 644****Restvärde enligt plan vid årets slut****26 439 047** **26 796 340****Varav**

Byggnader	13 165 619	13 319 233
Mark	10 269 000	10 269 000
Tillkommande utgifter	3 004 428	3 208 107

Taxeringsvärden

Bostäder	45 000 000	45 000 000
Lokaler	837 000	837 000

Totalt taxeringsvärde**45 837 000** **45 837 000***varav byggnader*

22 103 000 22 103 000

varav mark

23 734 000 23 734 000

MS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 636	51 636
	51 636	51 636
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 636	51 636
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-51 636	-49 914
	-51 636	-49 914
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-1 722
	0	-1 722
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 636	-51 636
	-51 636	-51 636
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 484	27 527
Förutbetalda driftkostnader	3 500	3 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 616	25 721
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 143	823
	77 744	57 571

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 627	1 622
Transaktionskonto	1 603 493	1 264 954
	1 605 120	1 266 576

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	12 088 000	12 404 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-291 200	-393 600
Långfristig skuld vid årets slut	11 796 800	12 011 200

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,34%	2020-03-25	4 403 200	-4 377 600	25 600	0
SWEDBANK	2,34%	2022-03-25	1 710 000	0	40 000	1 670 000
SEB	0,99%	2022-04-28	3 000 000	0	0	3 000 000
SWEDBANK	2,01%	2023-03-24	2 291 600	0	251 200	2 040 400
SEB	0,95%	2024-07-28	1 000 000	0	0	1 000 000
SEB	1,35%	2025-03-28	0	4 377 600	0	4 377 600
Summa			12 404 800	0	316 800	12 088 000

*Senast kända räntesatser

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 861	14 610
Upplupna räntekostnader	8 049	18 706
Upplupna elkostnader	10 683	10 910
Upplupna värmekostnader	46 424	45 238
Upplupna kostnader för renhållning	1 720	1 483
Upplupna revisionsarvoden	14 675	14 600
Upplupna styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 140
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	140 965	132 294
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 677	285 481

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 010 000	13 010 000

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.

MG

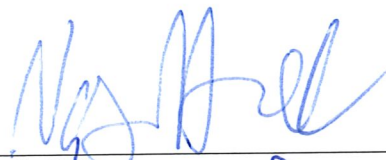
Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-03-22

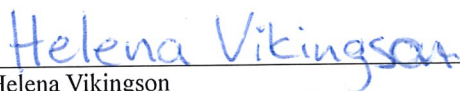
Ort och datum



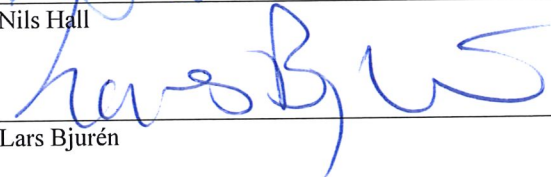
Lena Engström



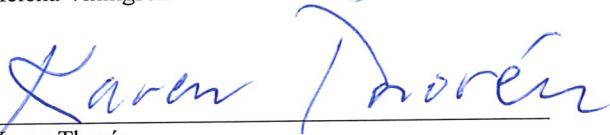
Nils Hall



Helena Vikingson



Lars Bjurén



Karen Thorén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021-03-27



Peter Cederblad
Malmö KPMG
Auktoriserad revisor



Martin Girdo
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Banéret i Malmö, org. nr 769608-0014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Banéret i Malmö för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banéret i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 betryggande 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

2021-02-11

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Martin Girdo
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 ränteutgifter 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 planenliga 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 företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

BRF Banéret

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

