

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Fanan 3

Org nr: 769620-9654



HF
KF BO CS OV MA

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



KF
BOESUMA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fanan 3 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. att det under året inte utförts några större underhållsarbeten.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att det inte genomförts något större underhållsarbete. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fanan 3 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Ängelholmsgatan 5 och Möllevångsgatan 41 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	6
2 rum och kök	17
3 rum och kök	5
Summa	30

Total tomtarea	732 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 554 m ²
Bostäder hyresrätt	54 m ²
Total bostadsarea	1 608 m ²

Under året har en lägenhet färdigställt på den tidigare råvinden och därmed har antal lägenheter ökat med 1 st och boarean ökat med 27 m².

Årets taxeringsvärde	21 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 400 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Bredband & Kabel-TV	Telenor
Fastighetsservice	Sebastian Vidrichs

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 38 och planerat underhåll för 97. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 434 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 573 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 957 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 434 tkr.

A

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Radiatorventiler	2013
Värmeväxlare och ställdon	2013
Renovering av källare	2017
Fasad och tak	2018

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Slutfakturering fasadarbete	97 288

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Ferlin	Ordförande	2020
Mette Schäfer	Sekreterare	Avgick 2019-12-12
Matias Alfieri	Ledamot	2020
Christoffer Stanek	Ledamot	2020
Oliver Vävargård	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Flygare	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Bob Olausson	Förtroendevald revisor	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har byggnation pågått av 7 nya mindre lägenheter på vinden. En av dessa färdigställdes och överläts till nya medlemmar i december 2019. Byggnationen sker i regi av Kajbo AB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 802 kr/m²/år.

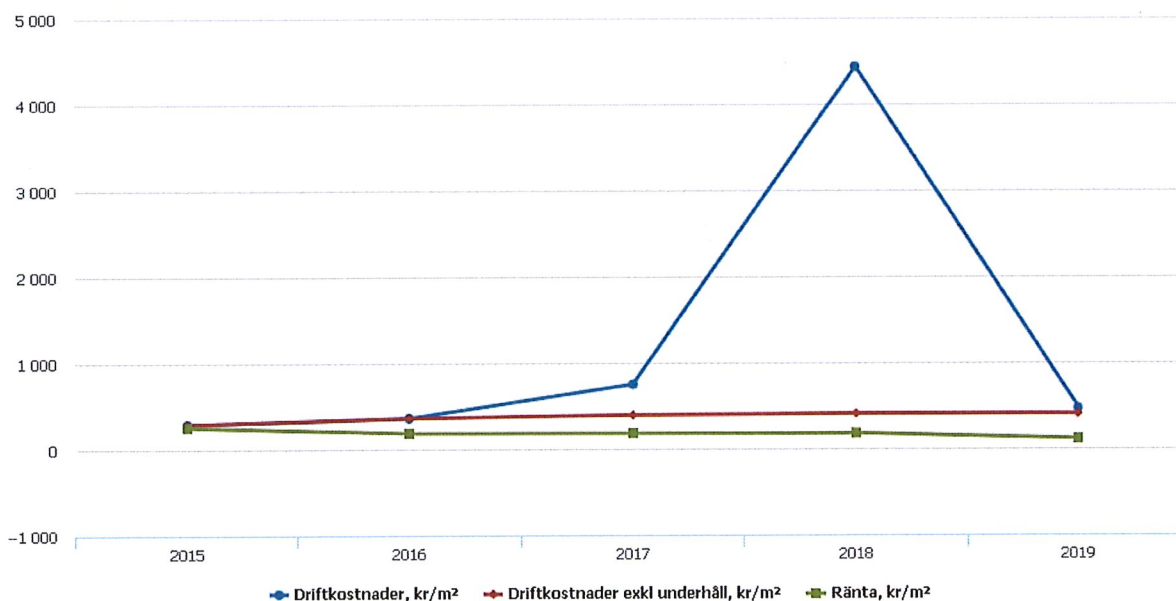
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

KF CS KF
BO OU NA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 306	1 281	1 272	1 238	1 210
Resultat efter finansiella poster	82	-6 367	-449	16	5
Årets resultat	82	-6 367	-449	16	5
Resultat exkl. avskrivningar	272	-6 177	-258	206	195
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-162	-6 612	-693	-79	-90
*Avsättning till underhållsfond kr/m ²	270	275	275	180	180
Balansomslutning	30 501	30 744	32 870	33 188	31 705
Kassaflöde, indirekt metod	-62	-1 933	-118	1 644	197
Likviditet %	166	168	741	917	479
*Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	802	792	784	742	732
*Driftkostnader, kr/m ²	457	4 434	751	360	286
*Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	397	408	394	360	286
*Ränta, kr/m ²	113	180	184	185	253
*Underhållsfond, kr/m ²	209	0	316	386	206
*Lån, kr/m ²	10 496	10 865	8 742	8 742	8 742

*Beräknat på den nya totala boarean 1 608 m².



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 744 415	1 879 845	0	-4 968 013	-6 366 944
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 366 944	6 366 944
Reservering underhållsfond			434 000	-434 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-97 288	97 288	
Årets resultat					81 632
Vid årets slut	22 744 415	1 879 845	336 712	-11 671 669	81 632

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-11 334 957
Årets resultat	81 632
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-434 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 288
Summa	-11 590 038

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 11 590 038

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 306 171	1 281 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 574	65 057
Summa rörelseintäkter		1 378 745	1 346 466
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-735 218	-7 009 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 855	-141 996
Personalkostnader	Not 6	-73 595	-85 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 219	-190 237
Summa rörelsekostnader		-1 114 888	-7 427 282
Rörelseresultat		263 857	-6 080 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53	2 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-182 278	-288 914
Summa finansiella poster		-182 225	-286 128
Resultat efter finansiella poster		81 632	-6 366 944
Årets resultat		81 632	-6 366 944

↙

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 582 208	29 772 427
Summa materiella anläggningstillgångar		29 582 208	29 772 427
Summa anläggningstillgångar		29 582 208	29 772 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 135	6
Övriga fordringar	Not 12	12 560	9 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 662	28 229
Summa kortfristiga fordringar		46 357	38 012
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	872 499	934 041
Summa kassa och bank		872 499	934 041
Summa omsättningstillgångar		918 856	972 053
Summa tillgångar		30 501 064	30 744 480

HF KF
BO CS ou MA

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 624 260	24 624 260	
Fond för yttre underhåll	336 712	0	
Summa bundet eget kapital	24 960 972	24 624 260	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-11 671 669	-4 968 013	
Årets resultat	81 632	-6 366 944	
Summa fritt eget kapital	-11 590 038	-11 334 957	
Summa eget kapital	13 370 935	13 289 303	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 576 390	16 877 150
Summa långfristiga skulder		16 576 390	16 877 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	300 760	300 760
Leverantörsskulder		27 391	113 577
Skatteskulder		3 217	680
Övriga skulder	Not 16	34 395	40 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	187 976	122 435
Summa kortfristiga skulder		553 739	578 027
Summa eget kapital och skulder		30 501 064	30 744 480

4

KF HF
BO CS OU MA

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	81 632	-6 366 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	190 219	190 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 851	-6 176 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 345	2 944
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-24 288	9 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 218	-6 163 782
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 760	3 356 060
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 760	4 231 060
Årets kassaflöde	- 61 542	- 1 932 722
Likvidamedel vid årets början	934 041	2 866 763
Likvidamedel vid årets slut	872 499	934 041
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

KF BO G HF
OU MA

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	116

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 247 215	1 208 969
Hyror, bostäder	58 956	72 440
Summa nettoomsättning	1 306 171	1 281 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 485	54 483
Övriga avgifter	500	313
IT-avgifter	54 120	0
Övriga ersättningar	11 306	3 186
Fakturerade kostnader	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-2
Återvunna fordringar	1 200	0
Övriga rörelseintäkter	3 435	6 717
Summa övriga rörelseintäkter	72 574	65 057

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-97 288	-6 365 345
Reparationer	-37 542	-22 635
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 310	-38 773
Försäkringspremier	-18 899	-16 490
Kabel- och digital-TV	-55 440	-55 440
Serviceavtal	-9 013	-8 663
Obligatoriska besiktningar	0	-3 430
Förbrukningsinventarier	-17 154	-3 691
Fordons- och maskinkostnader	-1 229	0
Vatten	-68 703	-69 079
Fastighetsel	-35 435	-41 321
Uppvärmning	-236 157	-277 227
Sophantering och återvinning	-30 985	-30 405
Förvaltningsarvode drift	-86 064	-77 128
Summa driftkostnader	-735 218	-7 009 626

U

KF CS HF
BO OU MA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 297	-51 739
IT-kostnader	-1 718	-1 717
Arvode, yrkesrevisorer	-10 625	-9 738
Övriga förvaltningskostnader	-1 811	0
Kreditupplysningar	-450	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 698	-6 144
Representation	-1 659	0
Kontorsmateriel	-529	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 710	-4 620
Konsultarvoden	0	-7 344
Bankkostnader	-2 270	-3 135
Advokat och rättegångskostnader	-600	0
Övriga externa kostnader	-22 483	-57 109
Summa övriga externa kostnader	-115 855	-141 996

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-56 000	-65 000
Sociala kostnader	-17 595	-20 423
Summa personalkostnader	-73 595	-85 423

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-190 219	-190 237
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-190 219	-190 237

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11	2 752
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	35
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53	2 787

KF HF
CS
BO aMA

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-182 233	-284 272
Övriga räntekostnader	-45	-67
Övriga finansiella kostnader	0	-4 575
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-182 278	-288 914

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 381 081	23 381 081
Mark	8 656 090	8 656 090
	32 037 171	32 037 171
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 037 171	32 037 171

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 264 744	-2 074 507
	- 2 264 744	- 2 074 507

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-190 237	-190 237
	- 190 237	- 190 237

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 454 981	- 2 264 744
--	-------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	29 582 190	29 772 427
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 926 100	21 116 337
Mark	8 656 090	8 656 090

Taxeringsvärden

Bostäder	21 400 000	18 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	21 400 000	18 400 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader	13 600 000	12 200 000
-----------------	------------	------------

varav mark	7 800 000	6 200 000
------------	-----------	-----------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 135	6
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 135	6

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	12 560	9 777
Summa övriga fordringar	12 560	9 777

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 367	18 899
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 875	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 620	4 620
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 800	4 710
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 662	28 229

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	0	520
Bankmedel	3 197	3 186
Transaktionskonto	869 302	930 335
Summa kassa och bank	872 499	934 041

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	16 877 150	17 177 910
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 760	-300 760
Långfristig skuld vid årets slut	16 576 390	16 877 150

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,25%	2018-08-28	3 428 425	-3 428 425	0	0
SWEDBANK	1,25%	2018-08-28	2 985 000	-2 985 000	0	0
SWEDBANK	1,25%	2018-08-28	3 303 425	-3 240 925	62 500	0
SWEDBANK	1,21%	2019-11-28	3 481 060	-3 405 300	75 760	0
STADSHYPOTEK	0,66%	2019-12-11	3 980 000	-3 880 000	100 000	0
SWEDBANK	1,33%	2023-11-24	0	3 405 300	0	3 405 300
SWEDBANK	0,96%	2022-11-27	0	3 240 925	62 500	3 178 425
SWEDBANK	1,00%	2024-08-23	0	2 985 000	0	2 985 000
SWEDBANK	1,25%	2024-12-20	0	3 880 000	0	3 880 000
SWEDBANK	1,25%	2027-08-29	0	3 428 425	0	3 428 425
Summa			17 177 910	0	300 760	16 877 150

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 760 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 203 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 373 350 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	34 395	39 923
Avräkning hyror och avgifter	0	660
Clearing	0	-8
Summa övriga skulder	34 395	40 575

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 990	12 520
Upplupna elkostnader	3 474	3 564
Upplupna värmekostnader	37 443	39 474
Upplupna kostnader för renhållning	1 085	1 033
Upplupna revisionsarvoden	10 500	10 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 175	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 560	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 749	55 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 976	122 435

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 210 000	17 210 000

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.

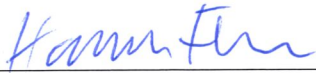
9

HF
KF BO SÖMA

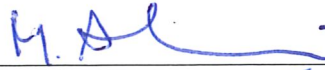
Styrelsens underskrifter

Malmö 8/4 2020

Ort och datum



Hanna Ferlin



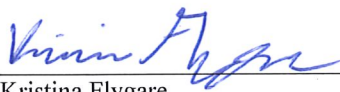
Matias Alfieri



Oliver Vävargård



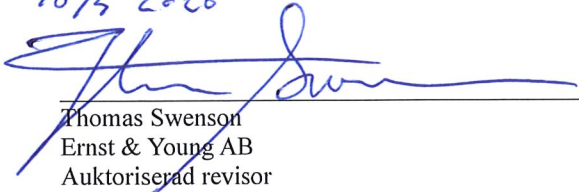
Christoffer Stanek



Kristina Flygare
Suppleant för styrelseledamot Mette Schäfer

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2020- 04 -08

18/4 2020



Thomas Swenson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Bob Olausson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fanan 3, org.nr 769620-9654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

HF
BO

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 18/4 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

8/4 2020
Bob Olausson
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 fastighets- 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 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 Fanan 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fanan 3 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



HF
KF B.O.G. ou MA