

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Banéret i Malmö
Org nr: 769608-0014



Styrelsens ord

Styrelsen har under 2024 haft 9 styrelsemöten och därutöver jobbat i mindre grupper med särskilda frågor. Förutom en ordinarie och en extra årsstämma har föreningen under perioden haft två städdagar på innergården och dess omgivningar samt ett litet glöggmingel i december.

Flera stora arbeten som kommer att sjösättas under innevarande och kommande styrelseperiod har förberetts och upphandlats. Det gäller dels en total renovering av samtliga fönstren mot gården under våren, samt relining av fastighetens avloppsrör i källarutrymmet under hösten. Dessa båda renoveringar kommer att göras utan att föreningen tar något nytt lån. Utöver dessa större renoveringar planeras även en översyn av ventiler på våra trycksatta ledningar (tappvattenstammar).

Ett nästan 100 år gammalt hus behöver ständig omvårdnad och "uppgradering". Ett steg mot funktionsanpassning är den dörrautomatik som installerades under året på Kastellgatan. Under innevarande år dörren vid Banérgatan få installerat samma funktion. Styrelsen har under året även sett över våra bredbandsavtal vilket har sänkt föreningens kostnader. Vårt analoga tv-avtal har avslutats och vårt internetavtal har uppgraderat från 100/100mb till 1000/1000mb med Ownit/Telenor.

Styrelsen har också under perioden arbetat fram förslag till nya stadgar, som antogs enhälligt under en extra årsstämma i oktober. De nya stadgarna bygger på Riksbyggens nya normalstadgar och förtydligar bland annat vad som gäller vid ombyggnationer av lägenheter.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Banéret i Malmö får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2024-10-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Föreningens reparationskostnader har minskat jämfört med föregående år. Även driftkostnader har minskat framför allt beroende på lägre kostnader för vatten.

Årets räntekostnader har ökat med ca 65 tkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 82 % till 55 %

Årets kassaflöde är positivt med ca 84 tkr. Föreningens totala likviditet uppgår till 2 538 tkr.

Föreningen har även en hyresrätt som kommer säljas under 2025 och kommer då inbringa extra likviditet till föreningens kassa.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 355 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 512 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	17
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	10

Total tomtarea 894 m²

Bostäder bostadsrätt 2 324 m²

Bostäder hyresrätt 51 m²

Total bostadsarea 2 375 m²

Årets taxeringsvärde 49 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 000 000 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
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 37 tkr och planerat underhåll för 287 tkr.

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 853 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 359 kr/m². För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 672 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 519 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 853 tkr (359 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
Ny torktumlare	2021
Slutförande av renovering och målning av fönster och balkongdörrar i trappuppgångar	2021
Div fasadrenovering	2022
Installation av elbilsaddare i garage	2023
Fönsterrenovering	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	75 500
Huskropp utvändigt	211 984

Föreningen har under året färdigställt renovering av fönster som påbörjades under 2022.

Planerat underhåll	År
Relining	2025
Fönsterrenovering av gårdsfönster	2025

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Weigel	Ordförande	2025
Lena Engström	Sekreterare	2025
Magnus Jönsson	Ledamot	2025
Anton Nystedt	Ledamot	2025
Aryan Karim	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Christensen	Suppleant	2025
Ted Johnson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Martin Reslow	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helene Ljung		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 906 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

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

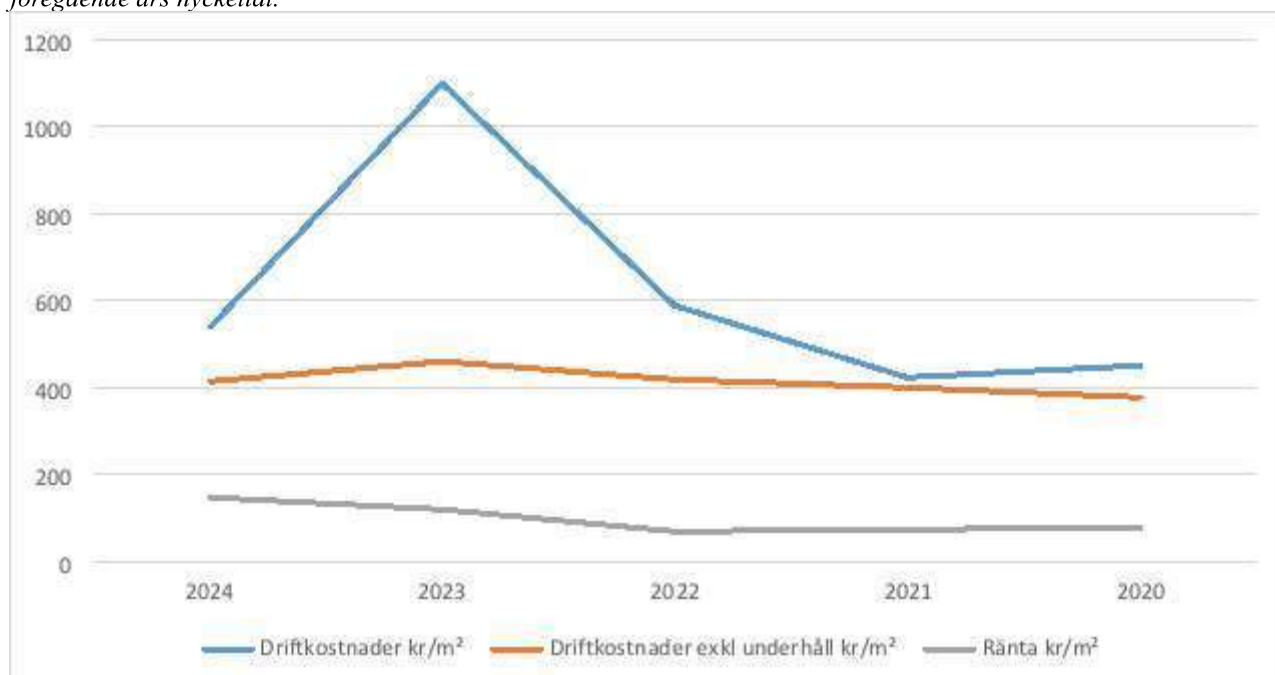
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 284	2 226	1 976	1 957	1 914
Rörelsens intäkter	2 285	2 517	1 977	1 959	1 917
Resultat efter finansiella poster*	157	-923	-140	160	122
Årets resultat	157	-923	-140	160	122
Resultat exkl. avskrivningar	512	-568	207	518	479
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-341	-1 349	-524	-149	-188
Balansomslutning	27 724	28 026	27 616	27 925	28 123
Årets kassaflöde	84	668	37	144	339
Soliditet %*	55	53	56	56	55
Likviditet %	52	82	28	35	208
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	81	91	91	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	1,1	1,1	0,7	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	906	880	776	765	758
Driftkostnader kr/kvm	535	1 097	588	422	450
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	414	461	419	400	377
Energikostnad kr/kvm*	250	263	240	217	192
Underhållsfond kr/kvm	766	528	835	696	437
Reservering till underhållsfond kr/kvm	359	329	308	281	281
Sparande kr/kvm*	337	397	256	240	274
Ränta kr/kvm	146	118	69	74	76
Skuldsättning kr/kvm*	5 129	5 209	4 849	4 967	5 090
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 241	5 323	4 955	5 076	5 201
Räntekänslighet %*	5,8	6,1	6,4	6,6	6,9

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 752 779	3 862 712	1 254 039	−4 983 677	−922 521
Disposition enl. årsstämmobeslut				−922 521	922 521
Reservering underhållsfond			853 000	−853 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−287 484	287 484	
Årets resultat					152 249
Vid årets slut	15 752 779	3 862 712	1 819 555	−6 471 714	152 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 906 198
Årets resultat	152 249
Årets fondreservering enligt stadgarna	−853 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	287 484
Summa	−6 319 465

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 319 465**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 284 312	2 225 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	291 365
Summa rörelseintäkter		2 284 612	2 517 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 275 351	–2 604 988
Övriga externa kostnader	Not 5	–128 076	–136 471
Personalkostnader	Not 6	–74 554	–74 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	–355 435	–354 756
Summa rörelsekostnader		–1 829 453	–3 170 882
Rörelseresultat		455 160	–653 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 726	12 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		–346 074	–281 278
Summa finansiella poster		–298 348	–268 754
Resultat efter finansiella poster		156 811	–922 521
Årets resultat		152 249	–922 521



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 039 875	25 387 168
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	65 814	73 956
Summa materiella anläggningstillgångar		25 105 689	25 461 124
Summa anläggningstillgångar		25 105 689	25 461 124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-828	14 951
Övriga fordringar	Not 11	2 156	3 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 045	93 081
Summa kortfristiga fordringar		75 373	111 281
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 538 177	2 453 953
Summa kassa och bank		2 538 177	2 453 953
Summa omsättningstillgångar		2 618 112	2 565 234
Summa tillgångar		27 719 239	28 026 358



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 615 491	19 615 491
Fond för yttre underhåll	1 819 555	1 254 039
Summa bundet eget kapital	21 435 046	20 869 530
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 471 714	-4 983 677
Årets resultat	152 249	-922 521
Summa fritt eget kapital	-6 319 465	-5 906 198
Summa eget kapital	15 115 581	14 963 332
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 935 100
Summa långfristiga skulder	7 612 700	9 935 100
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 435 200
Leverantörsskulder	90 014	296 767
Övriga skulder	-1 426	-3 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	399 131
Summa kortfristiga skulder	4 990 958	3 127 926
Summa eget kapital och skulder	27 719 239	28 026 358



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	455 160	-653 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	355 435	354 756
	810 595	-299 011
Erhållen ränta	47 726	12 524
Erlagd ränta	-361 916	-256 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	496 404	-542 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	31 346	-15 564
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-253 526	103 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 224	-454 954
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-81 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-81 419
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-190 000	-145 300
Upptagna lån	0	1 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	1 204 700
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	84 224	668 327
Likvida medel vid årets början	2 453 953	1 785 626
Likvida medel vid årets slut	2 538 177	2 453 953
Kassa och Bank BR	2 538 177	2 453 953

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	Fullt avskriven
Inventarier och verktyg	Linjär	Fullt avskrivna
Elbilsladdare garage	Linjär	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 884 036	1 815 445
Hyror, bostäder	72 816	70 008
Hyror, lokaler	9 600	23 528
Hyror, garage	95 400	97 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 600	-1 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 000	-22 400
Rabatter	0	-1 615
Elavgifter	121 779	125 849
Kabel-tv-avgifter	107 340	107 340
Övriga ersättningar	8 941	12 194
Summa nettoomsättning*	2 284 312	2 225 749

*Annan uppställning än fg. år

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (Elstöd 2023)	0	51 316
Övriga rörelseintäkter	300	231 600
Försäkringsersättningar	0	8 449
Summa övriga rörelseintäkter	300	291 365

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-287 484	-1 510 439
Reparationer	-36 705	-88 039
Fastighetsavgift	-48 900	-47 670
Försäkringspremier	-43 814	-36 591
Kabel- och digital-TV	-103 049	-114 734
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 182	-16 613
Serviceavtal	-3 750	0
Obligatoriska besiktningar	-8 845	-27 883
Snö- och halkbekämpning	-4 432	-2 130
Förbrukningsinventarier	-599	-1 826
Vatten	-107 383	-128 521
Fastighetsel	-129 054	-134 911
Uppvärmning	-357 393	-360 867
Sophantering och återvinning	-30 359	-45 814
Förvaltningsarvode drift	-109 002	-88 950
Summa driftskostnader	-1 275 351	-2 604 988

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-84 960	-83 893
Resekostnader	0	-475
IT-kostnader	0	-1 669
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-23 566	-8 894
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 579	-8 138
Representation	-429	-123
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-54
Konsultarvoden	0	-18 438
Bankkostnader	-4 042	-3 484
Summa övriga externa kostnader	-128 076	-136 471

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-55 230	-54 975
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-17 824	-18 191
Summa personalkostnader	-74 554	-74 666

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-153 614	-153 614
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 679	-193 679
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 142	-7 463
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-355 435	-354 756

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 589	12 175
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	198
Övriga ränteintäkter	137	151
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 726	12 524

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
	30 671 684	30 671 684
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 671 684	30 671 684
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 656 634	-2 503 019
Tillkommande utgifter	-2 628 182	-2 434 503
	-5 284 816	-4 937 522
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-153 614	-153 614
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-193 679	-193 679
	-347 293	-347 293
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 632 109	-5 284 815
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 039 875	25 387 169
Varav		
Byggnader	12 551 162	12 704 777
Mark	10 269 000	10 269 000
Tillkommande utgifter	2 219 713	2 413 392
Taxeringsvärden		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
Totalt taxeringsvärde	49 000 000	49 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 000 000</i>	<i>23 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	133 055	51 636
	133 055	51 636
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	81 419
	0	81 419
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 055	133 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 100	-51 636
	-59 100	-51 636
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 142	-7 463
	-8 142	-7 463
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-67 242	-59 100
	-67 242	-59 100
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 814	73 956
Varav		
Inventarier och verktyg	65 814	73 956

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	1 282	2 512
Skattekonto	874	737
Summa övriga fordringar	2 156	3 249

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 014	43 814
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 721	2 607
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 910	17 910
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 400	28 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 045	93 081

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 059 000	1 011 412
Transaktionskonto	479 177	1 442 541
Summa kassa och bank	2 538 177	2 453 953

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	12 180 300	12 370 300
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-170 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 377 600	-2 265 200
Långfristig skuld vid årets slut	7 612 700	9 935 100

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,35%	2025-03-28	4 377 600	0	0	4 377 600
SWEDBANK	3,83%	2026-04-24	4 570 000	0	40 000	4 530 000
SWEDBANK	4,40%	2026-06-17	987 500	0	50 000	937 500
SEB	3,57%	2027-03-28	1 435 200	0	100 000	1 335 200
SEB	2,96%	2027-07-28	1 000 000	0	0	1 000 000
Summa			12 370 300	0	190 000	12 180 300

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB:s lån om 4 377 600 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 955	20 808
Upplupna räntekostnader	20 443	36 285
Upplupna driftskostnader	0	2 130
Upplupna elkostnader	15 259	17 333
Upplupna vattenavgifter	27 102	29 067
Upplupna värmekostnader	50 326	53 148
Upplupna kostnader för renhållning	3 973	7 326
Upplupna revisionsarvoden	2 674	6 488
Upplupna styrelsearvoden	61 500	60 225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 538	166 321
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 770	399 131

Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 010 000	13 010 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser		

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Helena Weigel

Lena Engström

Anton Nystedt

Magnus Jönsson

Aryan Karim

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -
Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Martin Reslow
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557540011057

Dokument

Årsredovisning ver 5
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-02-25 09:10:41 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2025-02-28 11:28:01 CET (+0100)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)
Riksbyggen
emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Helena (H)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA WEIGEL"
Signerade 2025-02-25 20:53:48 CET (+0100)

Lena (L)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ENGSTRÖM"
Signerade 2025-02-25 15:01:21 CET (+0100)

Magnus (M1)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Christian Jönsson"
Signerade 2025-02-25 10:55:36 CET (+0100)

Anton (A1)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anton Bror Rickard Nystedt"
Signerade 2025-02-25 14:31:47 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540011057

Aryan (A2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARYAN KARIM"
Signerade 2025-02-25 14:01:26 CET (+0100)

Pauline (P)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-02-28 11:28:01 CET (+0100)

Martin (M2)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN RESLOW"
Signerade 2025-02-25 23:09:50 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Banéret i Malmö för räkenskapsåret 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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



Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-02-28 10:27:22 UTC+00:00

Pauline Erika Jeanette Lenn...



SE BankID - f249600f-649e-4ad5-b883-c039e51b48a0

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, fastighetservice 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 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 20,6 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

