

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Banéret
Org nr: 769608-0014





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Banéret får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 sämre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 70%.

Årets kassaflöde är positivt med ca 1 537 tkr, föreningen har sålt den sista hyresrätten som fanns i fastigheten. Föreningens totala likviditet uppgår till 4 000 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 -630 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 Banérsgränd 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

Användning	Antal
Antal lokaler	0
Antal garage	10

Total tomtarea	894 m ²
Total bostadsarea	2 375 m ²
Garagearea	135 m ²

Årets taxeringsvärde	53 400 000 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 50 tkr och planerat underhåll för 1 247 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 913 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 384 kr/m². För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 402 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 540 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 913 tkr (384 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Innergård	2009
Säkerhetsdörrar	2011
Relining vertikala stammar	2011
Balkonger	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	2024-2025
Relining horisontella/bottenstammar	2025

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	26 625
Relining och fönsterrenovering	1 220 202

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	2026
Lena Engström	Sekreterare	2026
Anton Nystedt	Ledamot	2026
Magnus Jönsson	Ledamot	2026
Ted Johnson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aryan Karim	Suppleant	2026
Dimitris Kotanidis	Suppleant	2026
Emma Christensen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Martin Reslow	Förtroendevald revisor	2026
Alice Herrström	Revisorssuppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen sålt den sista hyresrätten som finns i fastigheten. I övrigt 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 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 893 kr/m²/år.

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

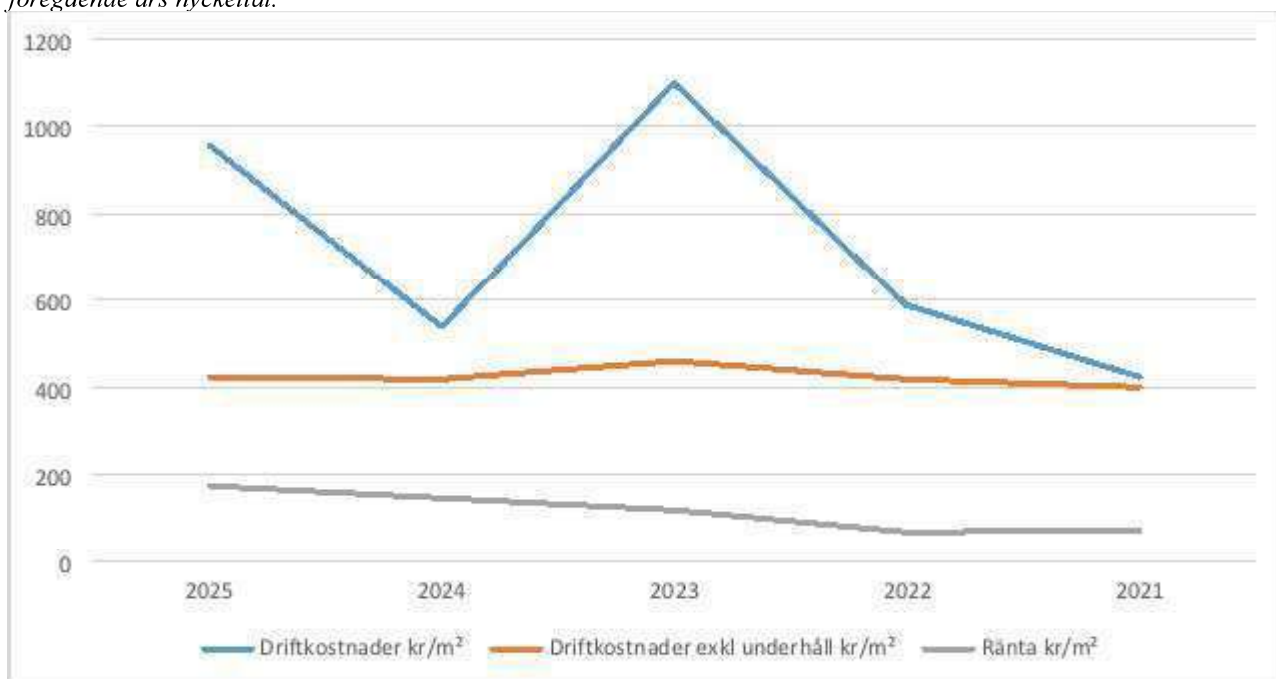
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 199	2 284	2 226	1 976	1 957
Rörelsens intäkter	2 199	2 285	2 517	1 977	1 959
Resultat efter finansiella poster*	-985	152	-923	-140	160
Årets resultat	-985	152	-923	-140	160
Resultat exkl avskrivningar	-630	508	-568	207	518
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 543	-345	-1 349	-524	-149
Balansomslutning	28 966	27 719	28 026	27 616	27 925
Årets kassaflöde	1 537	84	668	37	144
Soliditet %*	57	55	53	56	56
Likviditet %	70	52	82	28	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	81	91	91
Avgifts- hyresbortfall %	1,3	0,7	1,1	1,1	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	893	906	880	776	765
Driftkostnader kr/kvm	913	537	1 097	588	422
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	406	416	461	419	400
Energikostnad kr/kvm*	268	250	263	240	217
Underhållsfond kr/kvm	604	766	528	835	696
Reservering till underhållsfond kr/kvm	371	359	329	308	281
Sparande kr/kvm*	251	335	397	256	240
Ränta kr/kvm	166	146	118	69	74
Skuldsättning kr/kvm*	4 876	5 129	5 209	4 849	4 967
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 159	5 241	5 323	4 955	5 076
Räntekänslighet %*	5,8	5,8	6,1	6,4	6,6

* 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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2025 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader, fönsterrenoveringen och relining. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 2 % från och med 2026-01-01 samt övergång till K3 under 2026 kommer säkerställa med jämna resultat.

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	1 819 555	-6 471 714	152 249
Disposition enl. årsstämmobeslut				152 249	-152 249
Reservering underhållsfond			913 000	-913 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 246 827	1 246 827	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	247 221	2 085 079			
Årets resultat					-985 445
Vid årets slut	16 000 000	5 947 791	1 485 728	-5 985 637	-985 445

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 319 464
Årets resultat	-985 445
Årets fondreservering enligt stadgarna	-913 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 246 827
Summa	-6 971 082

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 971 082**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 674	2 284 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	300
Summa rörelseintäkter		2 198 914	2 284 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 245 502	-1 275 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 483	-128 076
Personalkostnader	Not 6	-79 049	-74 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 435	-355 435
Summa rörelsekostnader		-2 822 469	-1 834 015
Rörelseresultat		-623 554	450 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 388	47 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-410 279	-346 074
Summa finansiella poster		-361 891	-298 348
Resultat efter finansiella poster		-985 445	152 249
Årets resultat		-985 445	152 249

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 692 582	25 039 875
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	57 672	65 814
Summa materiella anläggningstillgångar		24 750 254	25 105 689
Summa anläggningstillgångar		24 750 254	25 105 689
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-828	-828
Övriga fordringar		943	2 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	140 053	74 045
Summa kortfristiga fordringar		140 168	75 373
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 075 407	2 538 177
Summa kassa och bank		4 075 407	2 538 177
Summa omsättningstillgångar		4 215 575	2 613 550
Summa tillgångar		28 965 829	27 719 239

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 947 791	19 615 491
Fond för yttre underhåll		1 485 728	1 819 555
Summa bundet eget kapital		23 433 519	21 435 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 985 637	-6 471 714
Årets resultat		-985 445	152 249
Summa fritt eget kapital		-6 971 082	-6 319 464
Summa eget kapital		16 462 436	15 115 581
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 512 800	7 612 700
Summa långfristiga skulder		6 512 800	7 612 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 477 500	4 567 600
Leverantörsskulder		108 049	90 014
Skatteskulder		1 538	0
Övriga skulder	Not 15	4 833	-1 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	398 673	334 770
Summa kortfristiga skulder		5 990 593	4 990 958
Summa eget kapital och skulder		28 965 829	27 719 239

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-623 554	450 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	355 435	355 435
	-268 119	806 033
Erhållen ränta	71	47 726
Erlagd ränta	-386 564	-361 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-654 613	491 842
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-16 478	35 908
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	66 020	-253 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-605 070	274 224
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-190 000	-190 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 332 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 142 300	-190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 537 230	84 224
Likvida medel vid årets början	2 538 177	2 453 953
Likvida medel vid årets slut	4 075 407	2 538 177

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	Färdigavskrivet
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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 926 784	1 884 036
Hyror, bostäder*	12 326	72 816
Hyror, lokaler	9 600	9 600
Hyror, garage	114 000	95 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 258	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 600	-12 000
Elavgifter	107 447	121 779
Avgifter för bredband (och Kabel-TV 2024)	48 820	107 340
Övriga ersättningar	9 355	8 941
Summa nettoomsättning	2 198 674	2 284 312

*Hysesrätten såldes under 2025.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	240	300
Summa övriga rörelseintäkter	240	300

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 246 827	-287 484
Reparationer	-49 965	-36 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 720	-48 900
Försäkringspremier	-49 014	-43 814
Kabel- och digital-TV	-45 000	-103 049
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 101	-5 182
Serviceavtal	-4 400	-3 750
Obligatoriska besiktningar	-3 188	-8 845
Bevakningskostnader	-6 520	0
Snö- och halkbekämpning	-2 303	-4 432
Förbrukningsinventarier	-10 862	-599
Vatten	-113 341	-107 383
Fastighetsel	-153 453	-129 054
Uppvärmning	-392 885	-357 393
Sophantering och återvinning	-32 814	-30 359
Förvaltningsarvode drift	-76 108	-109 002
Summa driftskostnader	-2 245 502	-1 275 950

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 653	-84 960
Arvode, yrkesrevisorer	-14 201	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-20 463	-23 566
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 356	-2 579
Representation	0	-429
Kontorsmateriel	-2 800	0
Bankkostnader	-4 582	-4 042
Övriga externa kostnader	-54	0
Summa övriga externa kostnader	-142 483	-128 076

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-57 150	-55 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 500
Sociala kostnader	-18 899	-17 824
Summa personalkostnader	-79 049	-74 554

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-153 614	-153 614
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 679	-193 679
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 142	-8 142
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-355 435	-355 435

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	48 318	47 589
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2	0
Övriga ränteintäkter	69	137
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	48 388	47 726

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-409 029	-346 074
Övriga finansiella kostnader	-1 250	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-410 279	-346 074

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 671 684	30 671 684
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 810 248	-2 656 634
Tillkommande utgifter	-2 821 861	-2 628 182
	-5 632 109	-5 284 816
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	-5 979 402	-5 632 109
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 692 582	25 039 875
Varav		
Byggnader	12 397 548	12 551 162
Mark	10 269 000	10 269 000
Tillkommande utgifter	2 026 034	2 219 713
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 400 000	49 000 000
Totalt taxeringsvärde	53 400 000	49 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 400 000</i>	<i>23 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	133 055	133 055
	133 055	133 055
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 055	133 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-67 242	-59 100
	-67 242	-59 100
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 142	-8 142
	-8 142	-8 142
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-75 383	-67 242
	-75 383	-67 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 383	-67 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 672	65 814
Varav		
Inventarier och verktyg	57 672	65 814

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	48 318	0
Förutbetalda försäkringspremier	52 214	49 014
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 768	2 721
Förutbetald bredband-avgift	11 354	17 910
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 400	4 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 053	74 045

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 609 000	2 059 000
Transaktionskonto	466 406	479 177
Summa kassa och bank	4 075 407	2 538 177

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 990 300	12 180 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–100 000	–190 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	–5 377 500	–4 377 600
Långfristig skuld vid årets slut	6 512 800	7 612 700

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,96%	2025-03-28	4 377 600	–4 377 600	0	0
SWEDBANK	3,83%	2026-04-24	4 530 000	0	40 000	4 490 000
SWEDBANK	4,40%	2026-06-17	937 500	0	50 000	887 500
SEB	3,57%	2027-03-28	1 335 200	0	80 000	1 255 200
SEB	2,96%	2027-07-28	1 000 000	0	0	1 000 000
SWEDBANK	3,19%	2028-03-24	0	4 377 600	20 000	4 357 600
Summa			12 180 300	0	190 000	11 990 300

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks:s lån om 5 377 600 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 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	263	–1 426
Oidentifierade inbetalningar	4 570	0
Summa övriga skulder	4 833	–1 426

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 157	21 955
Upplupna räntekostnader	44 158	20 443
Upplupna elkostnader	16 431	15 259
Upplupna vattenavgifter	28 700	27 102
Upplupna värmekostnader	53 047	50 326
Upplupna kostnader för renhållning	728	3 973
Upplupna revisionsarvoden	0	2 674
Upplupna styrelsearvoden	60 003	61 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	172 449	131 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	398 673	334 770

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 010 000	13 010 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-23

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Helena Weigel,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Engström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ted Johnson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anton Nystedt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Jönsson,

Martin Reslow

Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Faktor AB

Rijad Sadikovic

Auktoriserad revisor

Faktor AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571116070

Dokument

Årsredovisning Brf Baneret 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-02-26 14:38:09 CET (+0100) av Emelie Öman (EÖ)
Färdigställt 2026-03-10 07:16:56 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Helena (H)
kastellet1403@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA WEIGEL"
Signerade 2026-02-28 17:02:51 CET (+0100)

Anton (A)
anton@nystedt.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton Bror Rickard Nystedt"
Signerade 2026-03-03 09:23:22 CET (+0100)

Lena (L)
hakanlena@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA ENGSTRÖM"
Signerade 2026-02-26 15:39:10 CET (+0100)

Magnus (M1)
magnus.christian.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Magnus Christian Jönsson"
Signerade 2026-02-26 14:49:07 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571116070

Ted (T)

ted.a.johnson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ted
Andreas Johnson"

Signerade 2026-02-26 14:43:09 CET (+0100)

Rijad (R)

rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"

Signerade 2026-03-10 07:16:56 CET (+0100)

Martin (M2)

martin.reslow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN RESLOW"

Signerade 2026-03-05 19:41:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Rijad Sadikovic
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>

2026-03-10 06:16:15 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - 94e772b1-14e4-4628-9be6-0df3fd308e88

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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.

Styrelsens ord



Styrelsen har under 2025 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.

Flera stora arbeten har gjorts under 2025. Det gäller dels en total renovering av samtliga fönstren mot gården som påbörjats under hösten 2025, samt relining av fastighetens avloppsrör i källarutrymmet som färdigställdes under året. Dessa båda renoveringar kommer att göras utan att föreningen tar något nytt lån. Utöver dessa större renoveringar har även vattenkonsolen för våra tappvattenstammar bytts ut.

Ett nästan 100 år gammalt hus behöver ständig omvårdnad och ”uppgradering”. Ett steg mot funktionsanpassning är den dörrautomatik som installerades förra året på Kastellgatan. Under 2025 har dörren vid Banérsgratan fått samma funktion. Styrelsen har även sett över bredbandsavtalet, vilket har sänkt föreningens kostnader från 2025 och framöver.

Under året såldes föreningens sista hyresrätt.

Styrelsen har också under perioden löpande arbetat med mindre åtgärder som efterfrågats bland föreningens medlemmar som att tömningen av kartonger utökats, klossarna vid garagedfarten har tagits bort för att underlätta upp- och nerfart, en container hyrdes för gemensam återvinning samt cykelröjning genomfördes för att skapa bättre utrymme.

Bostadsrättsförening Banéret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen 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

