

Årsredovisning

Bonums Bostadsrättsförening
Våghuset på Limhamn
Org nr: 769624-8918

2024-01-01 – 2024-12-31





BRF VÅGHUSET PÅ LIMHAMN

Dagordning Årsstämma 26/5-2025

- A) **Stämmans öppnande**
- B) **Fastställande av röstlängd**
- C) **Val av stämмоordförande**
- D) **Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare**
- E) **Val av en person som har att jämte stämмоordförande att justera protokollet**
- F) **Val av rösträknare**
- G) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- H) **Framläggande av styrelsens årsredovisning**
- I) **Framläggande av revisorernas berättelse**
- J) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- K) **Beslut om resultatdisposition**
- L) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter**
- M) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- N) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning**
- O) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande**
- P) **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- Q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- R) **Val av valberedning**
- S) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen**

Enkät Laddstolpar

I enlighet med beslut vid förra årsmötet så har styrelsen genomfört en enkät gällande intresset för laddningsmöjlighet i vårt garage.

Resultatet ligger i linje med förra enkäten det vill säga ett mycket svalt intresse för att genomföra installationen, endast 4 av 36 svarande kan tänka sig gå vidare och investera i en laddningsbar bil. Kompletta siffror finns att få. Beslutet att genomföra en enkät är därmed uppfyllt. Styrelsen håller frågan aktuell för framtida förändringar.



Kapning av hörn i garagednfart

Styrelsen har gjort bedömningen att denna åtgärd inte är relevant då det finns rejält med plats i vår ned/uppfart. Rådet till boende är att hålla höger vid nedfart och motsvarande till vänster vid uppfart. Motionen anses därmed besvarad

Plåtning av murar runt terrasser

Detta arbete är utfört och motionen därmed avklarad.

Nya Stadgar

Vid extra stämma den 24/2 2025 togs första beslutet om att uppgradera våra stadgar till det förslag som skickades ut. Alla uppmanades att behålla förslaget inför denna stämma. Vi behöver ta ett andra beslut för att verkställa genomförandet. 2/3 majoritet krävs.

Byte av revisionsföretag

Styrelsen föreslår stämman att vi byter revisionsfirma från Ernst & Young till Faktor AB. Anledningen är att Faktor AB är billigare och framför allt snabbare.

Motion angående inglasning av uteplatser mot gårdsplan

Styrelsen menar att stämman bör säga sitt då ett genomförande innebär en väsentlig skillnad i husets utseende, tillika bör Vågmästaren tillfrågas.

Vid positivt svar från Stämman fortsätter arbetet med att ta fram en teknisk lösning, söka bygglov med mera. Alla kostnader i samband med detta arbete täcks av de som tackar ja till inglasning och belastar inte föreningen.

T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

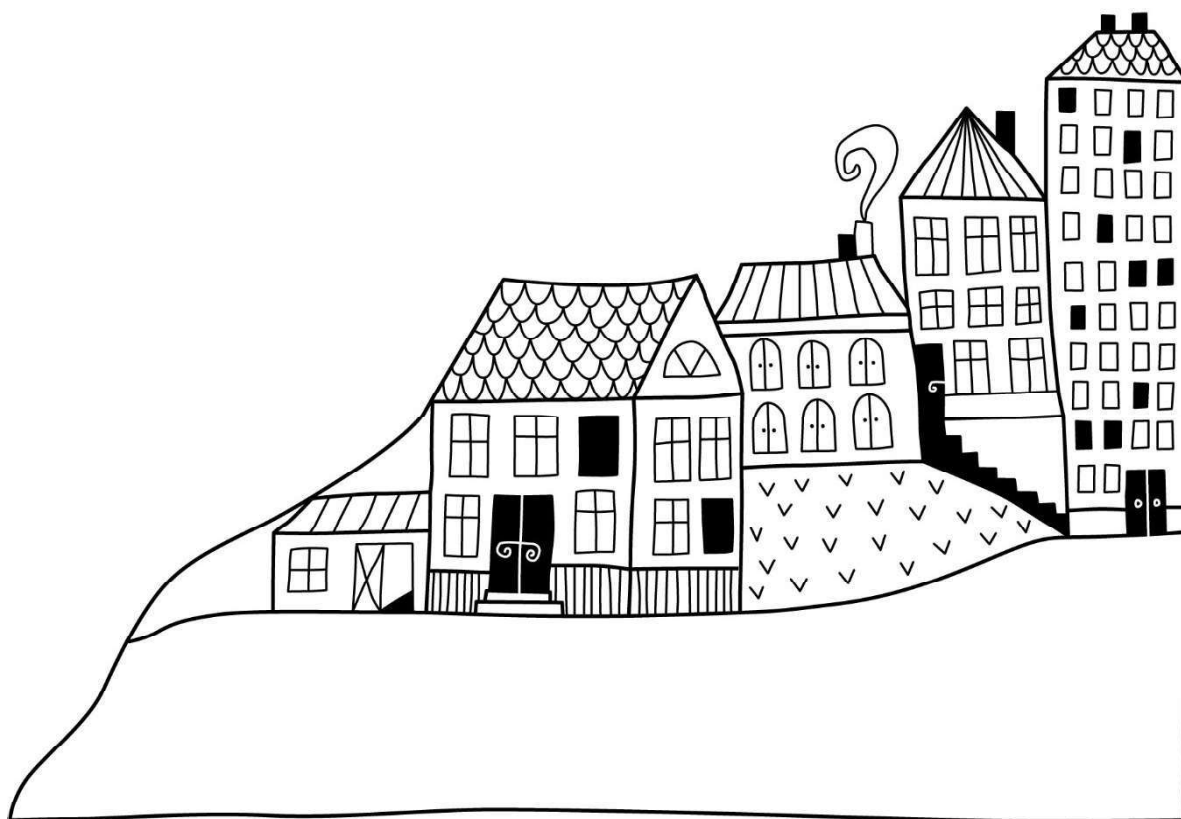
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonums
Bostadsrättsförening Våghuset på
Limhamn 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 168 % till 216 %. I resultatet ingår avskrivningar med 1 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Portvakten 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Limhamnsvägen 133 A-D på Limhamn.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	35

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	33
Cykelförråd	1
Övernattninglägenhet	1
Gemensamhetslokal	1

Total tomtarea	1 893 m ²
Total bostadsarea	3 942 m ²

Årets taxeringsvärde	143 111 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 111 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Gemensamt avtal med Bonum Brf Vågmästaren Limhamn
Arbetskraft Öresund	Snöjour
Kone AB	Hisservice
Hörman Svenska AB	Garageport
Dekra	Hiss- och garageportsbesiktning
Ragn-Sells Recycling AB	Återvinning
E.on	Elnätsavtal
Luleå Energi	Elhandel
E.on	Fjärrvärme
Brandservice Syd	Brandöversyn
Telia	Tv/Bredband/Telefoni
Great Security	Underhållsservice dörrautomatik

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 309 tkr och planerat underhåll för 136 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 416 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 416 tkr (359 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbehandling och målning	2021
Underhållsspolning	2021
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	30 058
Installation fjärravläsningsystem	105 600
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	30 375

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ekberg	Ordförande	2026
Maria Nilsson	Vice ordförande	2026
Leif Liljeblad	Ledamot	2026
Peter Ingwersen	Ledamot	2025
Izabela Obiedzinski* <i>avgång 2024</i>	Ledamot	2025
Ann-Charlotte Babic	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Göran Carlsson	Suppleant	2025
Paula Freij	Suppleant	2025
Tomas Lundberg	Suppleant	2026
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Eric Lidfeldt	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Liselott Mårtensson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Nilsson	2025
Siw Sjödin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 11 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 793 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

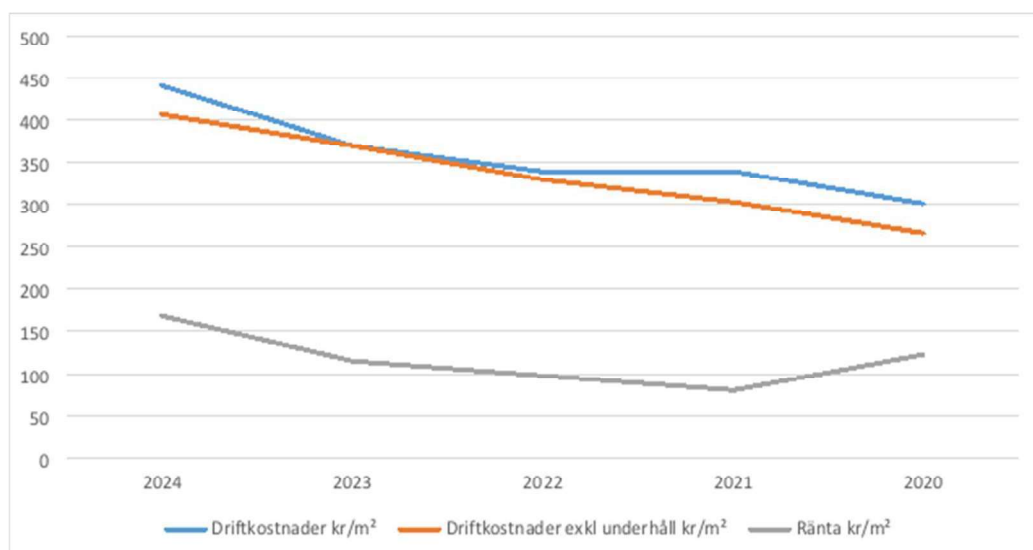


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 704	3 282	2 975	2 971	2 932
Rörelsens intäkter	3 711	3 441	2 988	3 023	2 938
Resultat efter finansiella poster*	-431	-284	-472	-354	-432
Årets resultat	-431	-284	-472	-354	-432
Resultat exkl avskrivningar	698	845	658	776	698
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-718	-462	333	451	-386
Balansomslutning	166 066	167 614	168 222	168 979	170 776
Årets kassaflöde	-547	746	373	-416	-767
Soliditet %*	80	80	80	79	79
Likviditet %	8	18	168	10	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	90	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	860	765	683	683	672
Driftkostnader kr/kvm	440	369	338	338	299
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	406	369	330	301	266
Energikostnad kr/kvm*	209	215	187	157	153
Underhållsfond kr/kvm	1 825	1 500	1 169	1 094	1 049
Reservering till underhållsfond kr/kvm	359	332	82	82	275
Sparande kr/kvm*	212	214	175	234	210
Ränta kr/kvm	169	115	96	79	123
Skuldsättning kr/kvm*	8 239	8 488	8 605	8 709	9 017
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 239	8 488	8 605	8 709	9 017
Räntekänslighet %*	9,6	11,1	12,6	12,7	13,4

* 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:

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade underhållskostnader. Antagen budget för de kommande verksamhetsåren är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar med höjningar av årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 950 000	5 913 586	-10 088 393	-284 178
Disposition enl. årsstämmobeslut			-284 178	284 178
Reservering underhållsfond		1 416 000	-1 416 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-135 658	135 658	
Årets resultat				-431 284
Vid årets slut	137 950 000	7 193 928	-11 652 913	-431 284

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 372 570
Årets resultat	-431 284
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 416 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 658
Summa	-12 084 196

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 084 196**

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	3 703 780	3 281 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 959	158 533
Summa rörelseintäkter		3 710 739	3 440 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 733 424	-1 455 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 813	-632 011
Personalkostnader	Not 6	-78 350	-73 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 129 390	-1 129 390
Summa rörelsekostnader		-3 502 977	-3 291 117
Rörelseresultat		207 763	149 406
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 758	18 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-664 804	-453 495
Summa finansiella poster		-639 046	-433 584
Resultat efter finansiella poster		-431 284	-284 178
Årets resultat		-431 284	-284 178



Balansräkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	164 212 917	165 340 417
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	22 680	24 570
Summa materiella anläggningstillgångar		164 235 597	165 364 987
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	69 000	69 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 000	69 000
Summa anläggningstillgångar		164 304 597	165 433 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-53 850	-66 822
Övriga fordringar	Not 14	4 669	21 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	234 744	103 460
Summa kortfristiga fordringar		185 563	57 663
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 575 580	2 122 159
Summa kassa och bank		1 575 580	2 122 159
Summa omsättningstillgångar		1 761 143	2 179 822
Summa tillgångar		166 065 740	167 613 809



Balansräkning

Belopp i kr	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	137 950 000	137 950 000	
Fond för yttre underhåll	7 193 928	5 913 586	
Summa bundet eget kapital	145 143 928	143 863 586	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-11 652 912	-10 088 393	
Årets resultat	-431 284	-284 178	
Summa fritt eget kapital	-12 084 196	-10 372 570	
Summa eget kapital	133 059 732	133 491 016	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 452 194	21 892 033
Summa långfristiga skulder		11 452 194	21 892 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 027 664	11 569 472
Leverantörsskulder		123 397	146 427
Skatteskulder		42 220	42 220
Övriga skulder	Not 18	-1 336	42 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	361 869	430 379
Summa kortfristiga skulder		21 553 814	12 230 760
Summa eget kapital och skulder		166 065 740	167 613 809



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	207 763	149 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 129 390	1 129 390
	1 337 153	1 278 796
Erhållen ränta	25 758	19 911
Erlagd ränta	-637 065	-453 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	725 845	845 159
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-127 900	224 089
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-162 877	137 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 068	1 206 911
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-981 647	-461 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-981 647	-461 136
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-546 579	745 775
Likvida medel vid årets början	2 122 159	1 376 384
Likvida medel vid årets slut	1 575 580	2 122 159

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 åstadkommit 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Grindar	Linjär	20

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	3 124 848	2 815 248
Hyror, garage	295 920	285 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-264	-52 862
Vattenavgifter	64 457	62 761
Elavgifter	199 096	137 200
Övriga lokalintäkter	0	11 000
Övriga ersättningar	19 723	23 523
Summa nettoomsättning	3 703 780	3 281 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, Elstöd	0	154 486
Övriga rörelseintäkter	6 959	4 047
Summa övriga rörelseintäkter	6 959	158 533

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-135 658	0
Reparationer	-309 133	-147 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 110	-21 110
Arrendeavgifter	-34 448	-16 640
Försäkringspremier	-72 245	-60 203
Kabel- och digital-TV	-130 045	-142 270
Återbäring från Riksbyggen	600	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 108	-16 698
Serviceavtal	-79 474	-21 739
Obligatoriska besiktningar	-36 230	-89 869
Bevakningskostnader	0	-1 280
Snö- och halkbekämpning	-21 849	-28 899
Förbrukningsinventarier	-8 580	-6 444
Vatten	-119 659	-104 929
Fastighetsel	-372 154	-397 159
Uppvärmning	-330 288	-344 920
Sophantering och återvinning	-33 973	-51 568
Förvaltningsarvode drift	-16 069	-9 362
Summa driftskostnader	-1 733 424	-1 455 974



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-483 461	-560 514
Lokalkostnader	-2 700	0
IT-kostnader	-3 700	-3 640
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-16 157
Övriga förvaltningskostnader	-11 503	-4 257
Kreditupplysningar	-694	-1 170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 730	-7 613
Representation	-19 762	-8 185
Kontorsmateriel	-4 810	-158
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 932	-1 932
Konsultarvoden	0	400
Bankkostnader	-3 016	-2 411
Advokat och rättegångskostnader	0	-26 375
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-561 813	-632 011

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-64 600	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 400	-2 000
Övriga personalkostnader	-2 400	0
Sociala kostnader	-8 950	-11 742
Summa personalkostnader	-78 350	-73 742

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 127 500	-1 127 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 890	-1 890
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 129 390	-1 129 390

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	1 380
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 380

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 757	18 143
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	228	0
Övriga ränteintäkter	-227	388
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 758	18 531

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-664 786	-453 153
Övriga räntekostnader	-18	-342
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-664 804	-453 495

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 300 000	135 300 000
Mark	40 000 000	40 000 000
	175 300 000	175 300 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	175 300 000	175 300 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 959 583	-8 832 083
	-9 959 583	-8 832 083

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 127 500	-1 127 500
	-1 127 500	-1 127 500

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 087 083** **-9 959 583****Restvärde enligt plan vid årets slut****164 212 917** **165 340 417****Varav**

Byggnader	124 212 917	125 340 417
Mark	40 000 000	40 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	2 111 000	2 111 000

Totalt taxeringsvärde**143 111 000** **143 111 000***varav byggnader**104 111 000* *104 111 000**varav mark**39 000 000* *39 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Grindar	37 800	37 800
	37 800	37 800
Årets anskaffningar		
Grindar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 800	37 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Grindar	-13 230	-11 340
	-13 230	-11 340
Årets avskrivningar		
Grindar	-1 890	-1 890
	-1 890	-1 890
Akkumulerade avskrivningar		
Grindar	-15 120	-13 230
	-15 120	-13 230
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 680	24 570
Varav		
Grindar	22 680	24 570

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	69 000	69 000
	69 000	69 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 669	21 025
	4 669	21 025



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 913	72 245
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 856	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 145	23 933
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 099	1 838
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 731	5 444
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 744	103 460

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 025 757	767 645
Transaktionskonto	549 823	1 354 514
Summa kassa och bank	1 575 580	2 122 159

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	32 479 858	33 461 505
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 574 682	-11 150 591
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-452 982	-418 881
Långfristig skuld vid årets slut	11 452 194	21 892 033

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,86%	2024-05-24	11 179 256	-10 650 591	528 665	0
NORDEA	3,04%	2025-05-24	0	10 650 591	106 506	10 544 085
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-06-01	10 592 703	0	227 800	10 364 903
STADSHYPOTEK	2,58%	2027-04-30	11 689 546	0	118 676	11 570 870
Summa			33 461 505	0	981 647	32 479 858

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 452 982 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 264 910 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek och Nordea lån om 20 574 682 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

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	1 201	42 216
Skuld för moms	-2 537	46
Summa övriga skulder	-1 336	42 262

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	32 966	5 227
Upplupna driftskostnader	0	8 017
Upplupna elkostnader	37 733	46 074
Upplupna vattenavgifter	32 336	29 210
Upplupna värmekostnader	44 810	48 917
Upplupna kostnader för renhållning	2 597	8 335
Upplupna revisionsarvoden	19 750	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 676	269 599
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	361 869	430 379

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 350 000	37 350 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Extra stämma har hållits 2025-02-24 för att behandla ändring av stadgar.

Styrelsens underskrifter

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

Limhamn

Lars Ekberg

Leif Liljeblad

Maria Nilsson

Izabela Obiedzinski
Paula Freij i egenskap av styrelsesuppleant

Peter Ingwersen

Ann-Charlotte Babic

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

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Eric Lidfeldt
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Våghuset på Limhamn, 769624-8918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Våghuset på Limhamn för räkenskapsår 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bonum Bostadsrättsförening Våghuset på Limhamn för 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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

Malmö, datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Eric Lidfeldt
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 planerliga 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.

Bonums Bostadsrättsförening Våghuset på Limhamn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonums Bostadsrättsförening Våghuset
på Limhamn 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

