

Årsredovisning

Bonum
Bostadsrättsförening
Boulogner
Org nr: 769639-7277

2025-01-01 – 2025-12-31





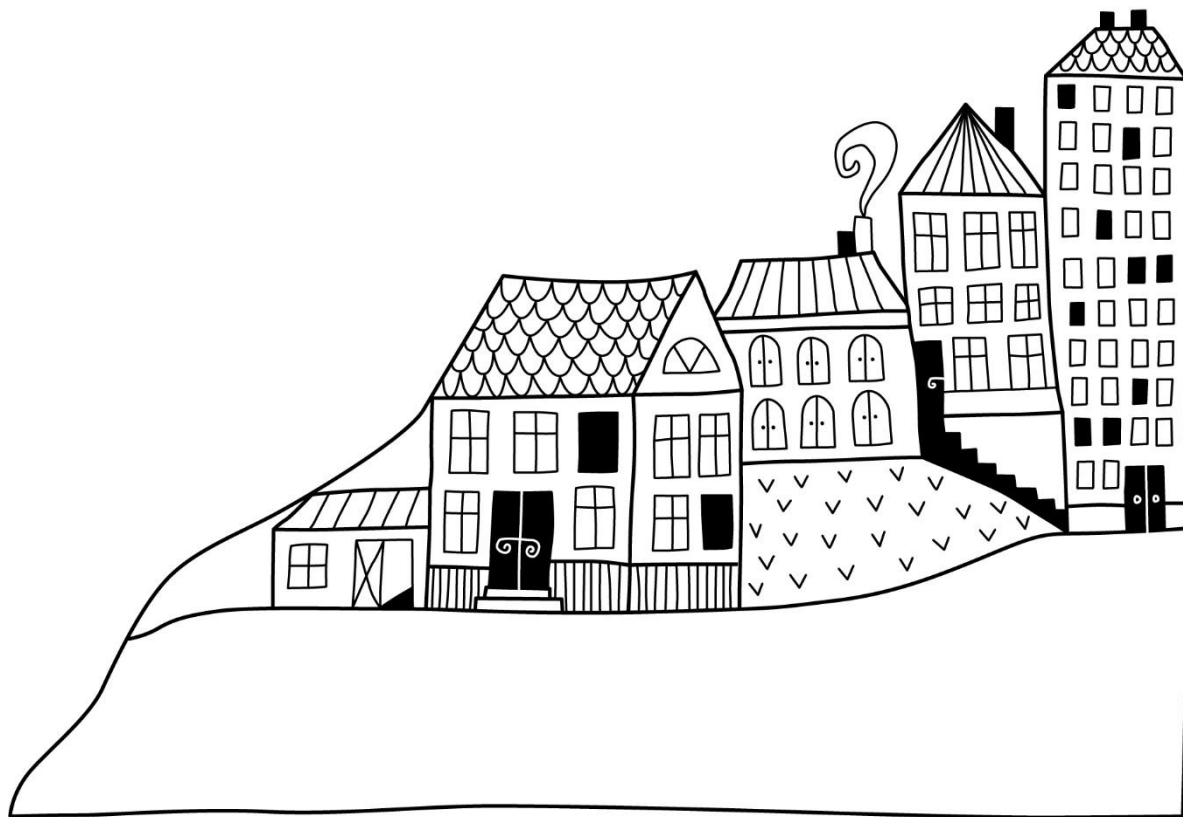
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Boulogner får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Skövde kommun.

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 2021-03-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-21.

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -2 464 316 kr (-1 235 047 kr föregående år). Det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror främst på att 2025 är det första helåret med full drift av fastigheten samt helårseffekt av föreningens räntekostnader och avskrivningskostnader. Under 2024 belastades resultatet endast delvis av räntekostnader och avskrivningar.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år då fastigheten varit i full drift under hela verksamhetsåret. Räntekostnaderna har ökat till följd av helårseffekt på föreningens fastighetslån.

Årets resultat jämfört med budget avviker främst till följd av räntekostnadernas utveckling under året. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd med hänsyn till föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar.

Föreningens likviditet har under året förbättrats från 4 % till 82 %. Förbättringen förklaras främst av att byggnadskreditiv under föregående år har omvandlats till långfristiga lån samt att amortering genomförts under året.

Under kommande verksamhetsår redovisas 506 160 kr av föreningens lån som kortfristig skuld, motsvarande planerad amortering under året.

I resultatet ingår avskrivningar om 3 705 tkr. Exklusive avskrivningar uppgår resultatet till 1 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skövde Ekedal 6 i Skövde kommun. På fastigheten finns två byggnader med 61 lägenheter för seniorboende (55+) uppförda och en fristående byggnad 1-plan med gemensamhetslokal, övernattningslägenhet och teknikrum. Byggnaderna är uppförda 2024. Fastighetens adress är Henriksbergsgatan 15, 17 A-B, 19 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg (RB försäkring via Gallagher Proinova AB).

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	24
4 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	4
P-platser med laddstolpe	3
Garageplatser	30
Garageplatser med laddstolpe	23

Total tomtarea	3 301 m ²
Total bostadsarea	4 759 m ²
Årets taxeringsvärde	144 436 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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.

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 44 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under 2025 och visar på ett underhållsbehov om cirka 80 tkr för de närmaste tio åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på cirka 8 tkr (cirka 2 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr (cirka 31 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ask Åström	Ordförande	2027
Ingrid Eriksson	Vice ordförande	2027
Lennart Jonsson	Ledamot	2026
Ulla-Britt Hagström	Ledamot	2027
Yvette Hallgren	Ledamot	2026
Bo Yngve	Ledamot	2026
Kristian Pälviä	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Löfgren	Suppleant	2026
Camilla Hjelman	Suppleant	2026
Stefan Roth	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Auktoriserad revisor: Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	
Mariann Ulkner	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ahl	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Gustafsson	2026
Ulf Ulkner	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen gjorde ett avräkningsbokslut per 2025-01-31 i samband med att byggnationen var färdigställd. Därefter valdes föreningens medlemmar in i styrelsen för att ersätta den byggande styrelsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 2% 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 897 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva armaturer gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 247	1 184	0	-	-
Rörelsens intäkter	5 514	1 184	0	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-2 464	-1 235	0	0	-
Resultat exkl avskrivningar	1 241	0	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 091	-108	-	-	-
Balansomslutning	235 517	237 052	2 607	2 244	1 495
Årets kassaflöde	2 216	-2 041	363	749	1 495
Soliditet %*	73	74	100	99	100
Likviditet %	82	4	143 836	19 332	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	85	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	982	211	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	253	176	-1	2	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	253	176	-1	2	-
Energikostnad kr/kvm*	141	69	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	54	23	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	32	23	-	-	-
Sparande kr/kvm*	261	0	-	-	-
Ränta kr/kvm	405	11	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 721	12 996	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 721	12 996	-	-	-
Räntekänslighet %*	13,0	61,5	-	-	-

* obligatoriska 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.

Årets förlust:

Föreningen har positivt kassaflöde. Det är prognosticerat med stora underskott enligt ekonomisk plan främst på grund av avskrivningar (ej kassaflödespåverkande). Resultatet är bättre än ekonomisk plan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 650 000	0	0	108 000	-108 000	-1 235 047
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 235 047	1 235 047
Reservering underhållsfond				150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 464 316
Vid årets slut	175 650 000	0	0	258 000	-1 493 047	-2 464 316

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 343 047
Årets resultat	-2 464 316
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Summa	-3 957 362

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 957 362**

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	5 246 681	1 183 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	267 469	0
Summa		5 514 150	1 183 574
Rörelsekostnader			
Reparationer	Not 4	-44 039	-58 816
Driftskostnader	Not 5	-1 159 470	-500 963
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 074 741	-574 524
Personalkostnader	Not 7	-76 419	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 8	-3 705 140	-1 235 047
Summa rörelsekostnader		-6 059 808	-2 369 349
Rörelseresultat		-545 659	-1 185 775
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 592	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	312	4 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 926 561	-53 603
Summa finansiella poster		-1 918 657	-49 272
Resultat efter finansiella poster		-2 464 316	-1 235 047
Årets resultat		-2 464 316	-1 235 047
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-150 000	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Årets resultat efter fondförändring		-2 614 316	-1 343 047

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	232 559 814	236 264 953
Summa materiella anläggningstillgångar		232 559 814	236 264 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		232 590 314	236 295 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	600	78 845
Övriga fordringar	Not 15	4 460	23 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	139 912	88 827
Summa kortfristiga fordringar		144 972	191 044
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 781 823	565 927
Summa kassa och bank		2 781 823	565 927
Summa omsättningstillgångar		2 926 794	756 971
Summa tillgångar		235 517 108	237 052 424

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 650 000	175 650 000
Fond för yttre underhåll		258 000	108 000
Summa bundet eget kapital		175 908 000	175 758 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 493 047	−108 000
Årets resultat		−2 464 316	−1 235 047
Summa fritt eget kapital		−3 957 362	−1 343 047
Summa eget kapital		171 950 638	174 414 953
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	60 034 592	41 027 832
Summa långfristiga skulder		60 034 592	41 027 832
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	506 160	20 822 168
Leverantörsskulder	Not 19	96 260	48 790
Skatteskulder	Not 20	3 406	0
Övriga skulder	Not 21	1 614 069	298 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 311 983	440 665
Summa kortfristiga skulder		3 531 878	21 609 639
Summa eget kapital och skulder		235 517 108	237 052 424



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-545 659	-1 185 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 705 140	1 235 047
Utdelningar	7 592	
	3 167 073	49 272
Erhållen ränta	312	4 331
Erlagd ränta	-1 980 164	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 187 221	53 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	46 072	-191 044
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 291 850	732 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 525 143	594 614
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-30 500
Investeringar i byggnader och mark	0	-237 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-237 530 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 309 248	0
Upptagna lån	0	61 850 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	173 045 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 309 248	234 895 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 215 896	-2 040 886
Likvida medel vid årets början	565 927	2 606 812
Likvida medel vid årets slut	2 781 823	565 927

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stammar	Linjär	50
Styr-och regler	Linjär	15
Värmesystem	Linjär	70
El	Linjär	40
Fasad, skifferplator	Linjär	80
Fönster inkl inglasningar balkonger	Linjär	40
Köksinredning	Linjär	40
Tak	Linjär	25
Ventilation kanaler	Linjär	50
Ventilation apparater	Linjär	20
Dörrar och entréportar	Linjär	40
Solceller	Linjär	20
Laddpunkter	Linjär	10
Hiss, 3 st	Linjär	30

Markvärdet 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	4 282 662	960 627
Hyror, garage	468 000	155 200
Hyror, p-platser	33 150	10 092
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 375	-3 304
Vattenavgifter	98 632	3 779
Elavgifter	182 379	6 077
Kabel-tv-avgifter	148 222	35 926
Övriga lokalintäkter	1 500	0
Övriga ersättningar	41 511	15 185
Övriga sidointäkter	4	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Summa nettoomsättning	5 246 681	1 183 574

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	237 330	0
Övriga rörelseintäkter	30 139	0
Summa övriga rörelseintäkter	267 469	0

Not 4 Reparationer

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen utg för köpta tj	-1 719	-4 675
Värme	-4 175	-613
Ventilation	-7 047	-6 908
Install utg för köpta tj El	-1 925	0
Install utg för köpta tj Hissar	-12 939	-1 063
Install utg för köpta tj Låssystem	-5 201	0
Huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	-1 944	0
Markytor utg för köpta tj Planteringar	-7 468	0
Garage utg för köpta tj	-1 621	-42 409
Försäkringsskador	0	-3 150
Summa reparationer	-44 039	-58 816

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-3 406	0
Försäkringspremier	-71 714	-21 797
Kabel- och digital-TV	-152 240	-46 311
Återbäring från Riksbyggen	900	0
Serviceavtal	-33 582	-7 868
Obligatoriska besiktningar	-64 494	-13 155
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 813	0
Snö- och halkbekämpning	-14 022	-3 719
Förbrukningsinventarier	-17 056	-18 561
Vatten	-85 120	-71 257
Fastighetsel	-307 482	-157 275
Uppvärmning	-280 220	-102 050
Sophantering och återvinning	-89 314	-56 133
Förvaltningsarvode drift	-29 905	-2 837
Summa driftskostnader	-1 159 470	-500 963

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	-237 330	-276 875
Förvaltningsarvode administration	-740 706	-240 875
Lokalkostnader	-2 780	0
IT-kostnader	-2 465	-3 729
Arvode, yrkesrevisor	-16 806	-22 761
Övriga förvaltningskostnader	-37 953	-3 431
Kreditupplysningar	-3 818	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 285	-15 758
Kontorsmateriel	-3 135	0
Telefon och porto	-2 200	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-429	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 721	-500
Bankkostnader	-3 114	-2 020
Övriga externa kostnader	0	-8 575
Summa övriga externa kostnader	-1 074 741	-574 524

Not 7 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 450	0
Övriga personalkostnader	-4 098	0
Sociala kostnader	-11 871	0
Summa personalkostnader	-76 419	0

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 705 140	-1 235 047
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 705 140	-1 235 047

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 592	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 592	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	183	0
Övriga ränteintäkter	129	4 331
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	312	4 331

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 926 103	-53 603
Övriga räntekostnader	-458	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 926 561	-53 603

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	216 500 000	
Mark	21 000 000	
	237 500 000	0
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	216 500 000
Mark	0	21 000 000
	0	237 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	237 500 000	237 500 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 235 047	0
	-1 235 047	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 705 140	-1 235 047
	-3 705 140	-1 235 047
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 940 186	-1 235 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	232 559 814	236 264 953
Varav		
Byggnader	211 559 814	215 264 953
Mark	21 000 000	21 000 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
61 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	30 500	30 500
Summa andra långfristiga fordringar	30 500	30 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	78 845
Kundfordringar	600	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	600	78 845

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 460	4 331
Andra kortfristiga fordringar	0	19 041
Summa övriga fordringar	4 460	23 372

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 587	71 714
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 597	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 603	17 113
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 912	88 827

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 781 823	565 927
Summa kassa och bank	2 781 823	565 927

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	60 540 752	61 850 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-20 616 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-506 160	-206 168
Långfristig skuld vid årets slut	60 034 592	41 027 832

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
HANDELSBANKEN	3,14%	2027-12-30	20 617 000,00	0,00	103 084,00	20 513 916,00
HANDELSBANKEN	2,95%	2028-12-30	20 616 000,00	0,00	1 103 080,00	19 512 920,00
HANDELSBANKEN	3,24%	2029-12-30	20 617 000,00	0,00	103 084,00	20 513 916,00
Summa			61 850 000,00	0,00	1 309 248,00	60 540 752,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 506 160 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren uppgår till cirka 506 160 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	29 989	11 185
Ej reskontraförda leverantörsskulder	66 271	37 605
Summa leverantörsskulder	96 260	48 790

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 406	0
Summa skatteskulder	3 406	0

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	1 557 933	0
Övriga skulder	0	278 687
Skuld för moms	26 137	18 463
Skuld sociala avgifter och skatter	29 999	0
Clearing	0	866
Summa övriga skulder	1 614 069	298 016

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	53 603
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 997	18 439
Upplupna elkostnader	44 523	45 594
Upplupna vattenavgifter	15 071	17 391
Upplupna värmekostnader	33 617	32 946
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 488
Upplupna revisionsarvoden	10 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 009	56 886
Övriga skulder avräkning Riksbyggen Bostad	564 620	0
Förutbetalda årsavgifter Riksbyggen Bostad	210 282	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 820	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 042	194 318
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 311 983	440 665

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	61 850 000	61 850 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22 april 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Ask Åström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ingrid Eriksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lennart Jonsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Yvette Hallgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulla-Britt Hagström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bo Yngve,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kristian Pälviä,

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Mariann Ulkner
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557576315518

Document

309506 Årsredovisning 2025 ver 260422

Main document

22 pages

Initiated on 2026-04-24 10:14:37 CEST (+0200) by Kristian Pälviä (KP)

Finalised on 2026-05-06 19:51:29 CEST (+0200)

Signatories

Kristian Pälviä (KP)

Riksbyggen fastighetsförvaltning

kristian.palvia@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Kristian Jussi Pälviä"

Signed 2026-04-28 10:02:02 CEST (+0200)

Håkan Ask Åström (HAÅ)

hakan@haam.se

+46703109494



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN ASK ÅSTRÖM"

Signed 2026-04-24 14:30:30 CEST (+0200)

Yvette Hallgren (YH)

yjonsson62@gmail.com

+46725314516



The name returned by Swedish BankID was "YVETTE HALLGREN"

Signed 2026-04-24 10:16:44 CEST (+0200)

Lennart Jonsson (LJ)

lennart.odenslunda@telia.com

+46706424483



The name returned by Swedish BankID was "Bo Lennart Bernhard Jonsson"

Signed 2026-04-24 10:32:17 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576315518

Bo Yngve (BY)
boyngve@live.se
+46768722145



The name returned by Swedish BankID was "BO YNGVE"
Signed 2026-04-28 09:23:22 CEST (+0200)

Ingrid Eriksson (IE)
inkan2910@gmail.com
+46706008188



The name returned by Swedish BankID was "INGRID
ERIKSSON"
Signed 2026-04-25 13:54:13 CEST (+0200)

Ulla-Britt Hagström (UH)
ullabritt.hagstrom@telia.com
+46705553943



The name returned by Swedish BankID was "Gerd Ulla-
Britt Hagström"
Signed 2026-04-24 11:47:51 CEST (+0200)

Mariann Ulkner (MU)
mariannulkner@hotmail.se
+46730514810



The name returned by Swedish BankID was "MARIANN
ULKNER"
Signed 2026-05-06 19:51:29 CEST (+0200)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils
Rune Holmqvist"
Signed 2026-05-06 12:17:35 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557576315518

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Boulogner
Org.nr 769639-7277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Boulogner för år 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 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets samt Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättsförening Boulogner för år 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Mariann Ulkner
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 213.64.xxx.xxx

2026-05-06 10:13:11 UTC



MARIANN ULKNER

Undertecknare

Serienummer: b14b9f4ed01535[...]bdf01d209b5bb

IP: 192.157.xxx.xxx

2026-05-06 10:57:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Bonum Bostadsrättsförening Boulogner

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Boulogner 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

