

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bonum Brf Sångstenen  
Org nr: 769638-1750





# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	8





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum Brf Sångstenen får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-06.

I resultatet ingår avskrivningar med 293 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -275 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Hässjan 3 och Malmö Holmastycket 7. På fastigheterna finns två flerbostadshus i fyra våningar med delvis inredda vindar. Totalt tre trapphus medsammanlagt 52 lägenheter till det kommer 42 öppna p-platser. Byggnaderna är slutförda 2022. Fastigheternas adress är Grepgatan 12 och 19 samt Systerbrunnsvägen 11, 13-15 i Limhamn. Total tomtarea: 2 971 m<sup>2</sup> Total boarea: 3 279 m<sup>2</sup>

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova.

Årets taxeringsvärde

42 804 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i 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.

### Teknisk status

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.

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Sjöberg	Ordförande	2023
Per Westman	Vice ordförande	2023
Daniel Pålsson	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karl Erik Calling	Suppleant	2023
Torbjörn Lövendahl	Suppleant	2023
Eva Strandberg	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har byggnaderna färdigställts och slutbesiktningen godkändes 23 november 2022. Vid räkenskapsårets slut är 47 lägenheter placerade.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 41 medlemmar. Vid slutet av räkenskapsåret var 5 lägenheter osålda.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 349 800	0	0	0
Reservering underhållsfond		5 500	-5 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	69 340 200			
Årets resultat				-568 357
Vid årets slut	71 690 000	5 500	-5 500	-568 357

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat -568 357

Årets fondavsättning enligt stadgarna -5 500

**Summa -573 857**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 573 857**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	139 618	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 314	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>144 932</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-402 263	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 659	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-293 071	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-795 993</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-651 061</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	2 496	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	80 208	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>82 704</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-568 357</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-568 357</b>	<b>0</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	174 166 929	22 100 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	65 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>174 166 929</b>	<b>87 100 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	26 000	26 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 000</b>	<b>26 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>174 192 929</b>	<b>87 126 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	29 821 500	69 900
Övriga fordringar	Not 13	1 396 178	219 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	168 862	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 386 540</b>	<b>289 158</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 630 486	2 324 980
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 630 486</b>	<b>2 324 980</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 017 026</b>	<b>2 614 138</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>208 209 955</b>	<b>89 740 138</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 690 000	2 349 800
Fond för yttre underhåll		5 500	0
Summa bundet eget kapital		71 695 500	2 349 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 500	0
Årets resultat		-568 357	0
Summa fritt eget kapital		-573 857	0
Summa eget kapital		71 121 643	2 349 800
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	88 200 000	65 000 000
Summa långfristiga skulder		88 200 000	65 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder	Not 17	29 821 500	0
Leverantörsskulder	Not 18	17 412 410	190 338
Övriga skulder		0	22 200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 654 402	0
Summa kortfristiga skulder		48 888 312	22 390 338
Summa eget kapital och skulder		208 209 955	89 740 138



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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
Elinstallationer	Linjär	40
Fasad och fönster	Linjär	50
Hiss	Linjär	25
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	40
Stammar	Linjär	60
Ventilation	Linjär	25
Värmesystem	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	129 598	0
Hyror, p-platser	50 261	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 241	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>139 618</b>	<b>0</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	5 314	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 314</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Försäkringspremier	-8 202	0
Kabel- och digital-TV	-369	0
Serviceavtal	-563	0
Snö- och halkbekämpning	-6 944	0
Fastighetsel	-59 308	0
Uppvärmning	-317 637	0
Sophantering och återvinning	-3 991	0
Förvaltningsarvode drift	-5 250	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-402 263</b>	<b>0</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 583	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 762	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 184	0
Bankkostnader	-2 130	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-100 659</b>	<b>0</b>

## Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-293 071	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-293 071</b>	<b>0</b>



**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Intresseförening S/M Skåne	2 496	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 496</b>	<b>0</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	80 208	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>80 208</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Mark	22 100 000	22 100 000
	<b>22 100 000</b>	<b>22 100 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	152 360 000	0
	<b>152 360 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>174 460 000</b>	<b>22 100 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader, avser bara december	-293 071	0
	<b>-293 071</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-293 071</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>174 166 929</b>	<b>0</b>

**Varav**

Byggnader	152 066 929
Mark	22 100 000

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>42 804 000</b>	<b>18 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>17 804 000</i>	<i>0</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>65 000 000</b>	<b>0</b>
Övertagande entreprenad	0	65 000 000
Riksbyggens entreprenadfakturer	87 360 000	0
Till aktivering av byggnader	-152 360 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>65 000 000</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
52 garantikapitalbevis i Intresseförening S/M Skåne á 500kr st	26 000	26 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar (*)	29 821 500	69 900
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>29 821 500</b>	<b>69 900</b>
(*) Insatser som fakturerades och betalas 2023		

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra kortfristiga fordringar (*)	520	520
Övriga kortfristiga fordringar (**)	1 395 658	218 738
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 396 178</b>	<b>219 258</b>
(*) avräknade kostnader 2021		
(**) Byggekreditivsränta fakturerade projektet		

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 118	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 375	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	369	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>168 862</b>	<b>0</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	2 630 486	2 324 980
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 630 486</b>	<b>2 324 980</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	-88 200 000	-65 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>88 200 000</b>	<b>65 000 000</b>

**Not 17 Förskott från kunder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder (*)	29 821 500	0
<b>Summa förskott från kunder</b>	<b>29 821 500</b>	<b>0</b>

(\*) Insatser som förfaller till betalning 2023

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder (*)	17 412 410	190 338
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>17 412 410</b>	<b>190 338</b>

(\*) 17 360 000 kr avser slutfaktura entreprenad

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 395 658	0
Upplupna elkostnader	35 947	0
Upplupna värmekostnader	47 324	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 991	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 631	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 851	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 654 402</b>	<b>0</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 545 000	47 545 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen amorterat 28 500 000 kr av byggkreditivet fram till januari 2023. Resterande byggkreditiv kommer att amorteras fram till placering av lån.



## Styrelsens underskrifter

---

Malmö,

---

Jonas Sjöberg

---

Per Westman

---

Daniel Pålsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-  
KPMG AB

---

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

---

Frank Fagerlund  
Förtroendevald revisor



# Bonum Brf Sångstenen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bonum Brf Sångstenen 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493487867

## Dokument

Årsredovisning Bonum Brf Sångstenen 2022 utkast 2  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2023-05-26 08:03:28 CEST (+0200) av Christian Rivas (CR)  
Färdigställt 2023-06-01 15:43:47 CEST (+0200)

## Initierare

Christian Rivas (CR)  
Riksbyggen  
christian.rivas@riksbyggen.se

## Signerande parter

Jonas Sjöberg (JS)  
Bonum Brf Sångstenen  
jonas.sjoberg@byggnads.se  
+46702746012



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Fredrik Sjöberg"  
Signerade 2023-05-26 08:16:22 CEST (+0200)

Thomas Westman (TW)  
Bonum Brf Sångstenen  
thomas.westman@malarna.nu  
+46705208430



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMAS WESTMAN"  
Signerade 2023-05-29 08:44:12 CEST (+0200)

Daniel Pålsson (DP)  
Riksbyggen/Bonum Brf Sångstenen  
daniel.palsson@riksbyggen.se  
+46725443282



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL PÅLSSON"  
Signerade 2023-05-29 09:57:43 CEST (+0200)

Frank Fagerlund (FF)  
Riksbyggen  
frank.fagerlund@riksbyggen.se  
+46727150169



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FRANK FAGERLUND"  
Signerade 2023-05-29 10:14:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493487867

Peter Cederblad (PC)  
KPMG  
*peter.cederblad@kpmg.se*  
+46702434306



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER CEDERBLAD"  
Signerade 2023-06-01 15:43:47 CEST (+0200)*

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

