

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bonum Bostadsrättsförening
Aromabacken
Org nr: 769632-3133



Medlemsvinst

Bonum Bostadsrättsförening Aromabacken är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 900 kronor i återbäring samt 960 kronor i utdelning.



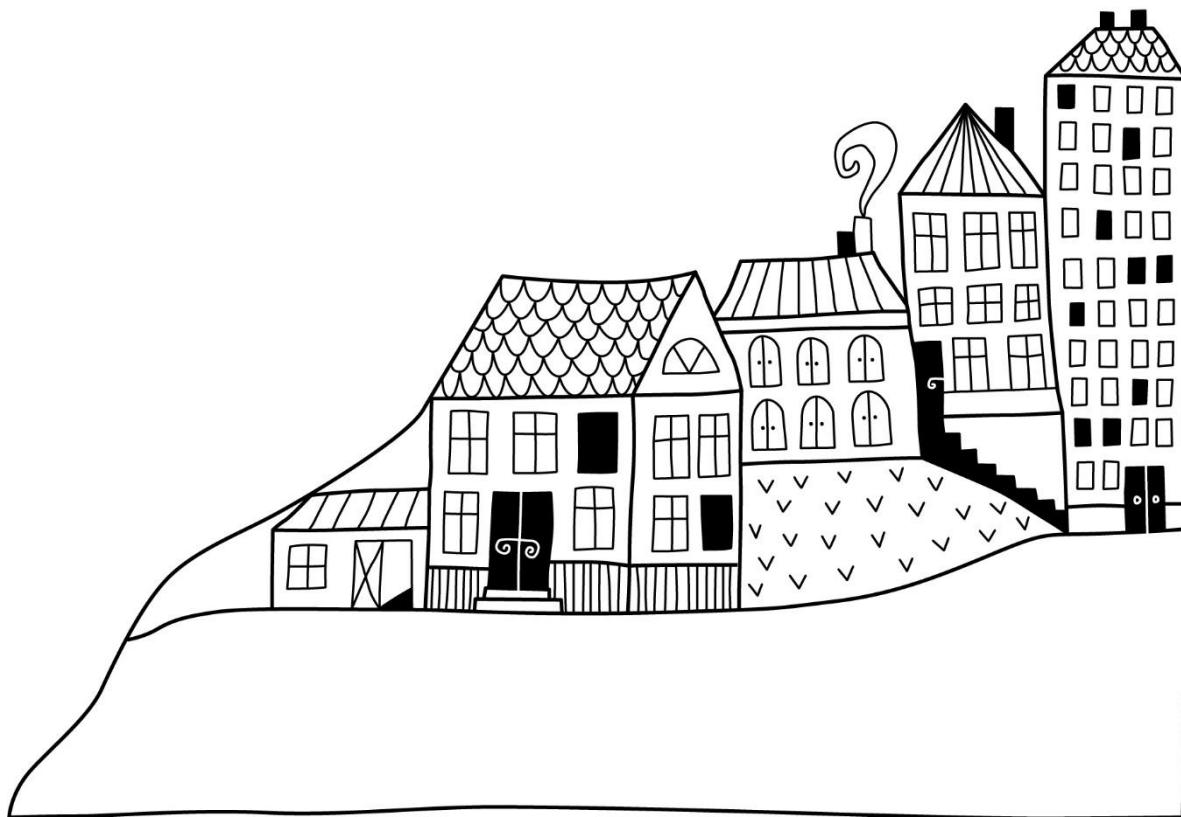
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Aromabacken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningen saknar underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-25. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-17. Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare höjda årsavgifter. Föreningens driftskostnader är fortsatt höga p.g.a. att föreningen köper fjärrvärme av Södra Hallands Kraft och priset för detta sätts av gällande gaspris vilket skenat senaste åren. Räntekostnaderna har ökat något beroende på att ett lån omsattes den 1 december till betydligt högre ränta än tidigare. Det lånet ligger som rörligt 3-månaders i väntan på att räntan i Sverige på sikt beräknas sänkas. Nästa lån som ska omsättas ligger bundet med ränta på 1,14% fram till december 2024. Föreningen har för avsikt att öka amorteringarna i samband med omsättning av lån för att på sikt sänka räntekostnaderna.

Föreningen har fått elstöd med 78 892 kr vilket redovisas som intäkt, not 3.

Föreningen är momsregistrerad för redovisning av momsmässig hantering av individuell mätning och debitering av el samt uppvärmning av vatten. Kostnadsmässigt påverkar momsen inte föreningens ekonomi eftersom föreningen har rätt att dra av motsvarande ingående moms som är lika stor som den utgående momsen.

Föreningen har gjort en investering på 4 st laddstolpar för elbilar. Föreningen har ansökt om bidrag från Naturvårdsverket och ersättningen är avdragen från investeringen men utbetalning kommer ske 2024. De medlemmar som vill nyttja en laddstolpe får köpa denna av föreningen och alla fyra ägs nu av medlemmar. Intäkten av försäljningen redovisas under not 3.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive avsättningen till underhållsfonden. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som är underlag för beslut om eventuella avgiftsjusteringar. Årets resultat efter fondförändringar är -1 215 tkr vilket är 94 tkr bättre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten och i nybyggda föreningar räknas inte avskrivningar med att täckas av årsavgifterna då de endast är en bokföringsmässig kostnad i resultatbudgeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 13%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 237% till 349%.

I resultatet ingår avskrivningar med 894 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 879 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Båstad 109:576 i Båstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 32 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal och 1 övernattningsslägenhet för uthyrning till föreningens medlemmar. Byggnaderna är uppförda 2018.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	15
4 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	30

Total tomtarea 3 789 m²

Total bostadsarea 2 896 m²

Årets taxeringsvärde 74 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra 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 och fastighetsservice
Södra Hallands Kraft	Fjärrvärme
Bjäre Kraft	El, fiber, internet, TV
Kone AB	Larmmottagning hissar
Kiwa Sweden AB	Hissbesiktning
Eways AB	Laddstolpar 4 st

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 30 tkr och planerat underhåll för 44 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.

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 62 200 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 244 tkr (430 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhållsspolning)	43 750 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Berggren	Ordförande	2024
Anders Twegner	Sekreterare	2024
Jan Grewin	Vice ordförande	2025
Sten Wahlgren	Ledamot	2025
Bo Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Bengtsson	Suppleant	2025
Torborg Frankenius	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2024
Jan-Olof Fransson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Bowenius	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven Berggren (sammanställande)	2024
Lennart Falk	2024

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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 12,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 873 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 15 juni. Därefter en extrastämma den 22 september för val av ny auktoriserad revisor, förtroendevald revisor samt förtroendevald revisorssuppleant. Dessutom en ny ordinarie ledamot i styrelsen.

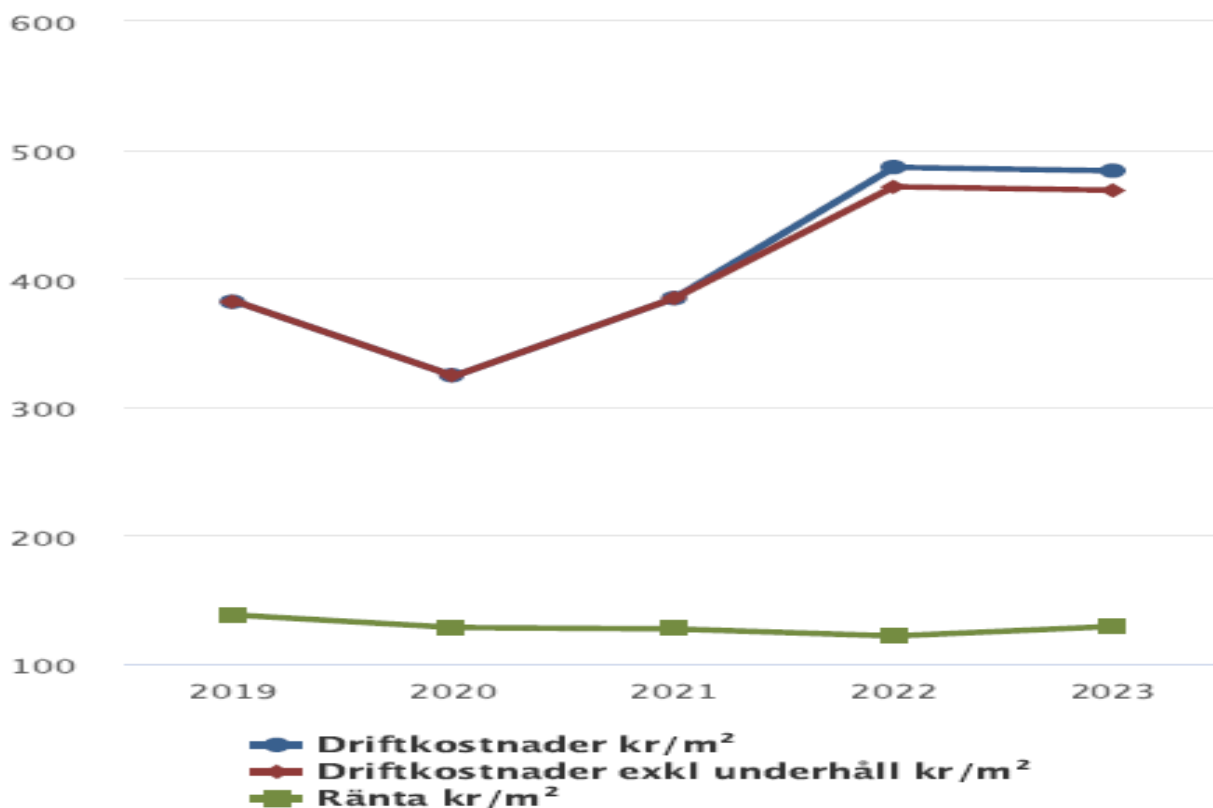
För de boende ordnas gemensamma trevligheter, som måltider, underhållning och föredrag m m. Föreningen har en Bonumvärd via Riksbyggen som ca månatligen ordnar kaffeträffar och informerar om de tjänster som värden kan utföra för enskilda medlemmar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 865 535	2 413 921	2 296 526	2 267 126	2 150 321
Resultat efter finansiella poster	-15 101	-526 693	-364 294	-11 643	-503 931
Balansomslutning	120 374 393	120 706 405	121 215 736	121 714 322	121 830 393
Årets kassaflöde	511 416	296 365	477 619	540 846	-2 901 767
Soliditet %	76	76	76	76	76
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	13	19	257	12	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	349	237	257	42	109
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	96	96	89	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	963	809	769	758	720
Driftkostnader kr/kvm	484	487	385	324	383
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	469	472	385	324	383
Energikostnad kr/kvm	319	324	240	173	211
Underhållsfond kr/kvm	919	504	234	159	84
Reservering till underhållsfond kr/kvm	430	285	75	75	75
Sparande kr/kvm	318	141	182	302	132
Ränta kr/kvm	129	122	127	128	138
Skuldsättning kr/kvm	9 667	9 735	9 802	9 852	9 902
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 667	9 735	9 802	9 852	9 902
Räntekänslighet %	10,0	12,0	12,7	13,0	13,8

Föreningen har en förlust detta år och den är främst orsakad av höga fjärrvärmekostnader som baseras på aktuellt pris för gas. Värmekostnaden kan föreningen inte påverka så mycket.



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 440 000	1 460 375	-2 487 768	-526 693
Disposition enl. årsstämmobeslut			-526 693	526 693
Reservering underhållsfond		1 244 000	-1 244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 750	43 750	
Årets resultat				-15 101
Vid årets slut	93 440 000	2 660 625	-4 214 711	-15 101

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-3 014 460
Årets resultat	-15 101
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 244 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 750
Summa	-4 229 812

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 229 812

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 865 535	2 413 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 762	24 145
Summa rörelseintäkter		3 002 297	2 438 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 401 590	-1 409 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 324	-254 795
Personalkostnader	Not 6	-76 595	-71 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-893 705	-891 065
Summa rörelsekostnader		-2 687 214	-2 626 521
Rörelseresultat		315 083	-188 455
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	960	4 608
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 421	10 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-374 565	-353 026
Summa finansiella poster		-330 184	-338 237
Resultat efter finansiella poster		-15 101	-526 693
Årets resultat		-15 101	-526 693



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	117 814 985	118 706 050
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	52 819	0
Summa materiella anläggningstillgångar		117 867 804	118 706 050
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		117 915 804	118 754 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	12 209	0
Övriga fordringar	Not 15	17 876	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	98 676	133 942
Summa kortfristiga fordringar		128 761	133 942
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 329 828	1 818 413
Summa kassa och bank		2 329 828	1 818 413
Summa omsättningstillgångar		2 458 589	1 952 355
Summa tillgångar		120 374 393	120 706 405



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 440 000	93 440 000
Fond för yttre underhåll		2 660 625	1 460 375
Summa bundet eget kapital		96 100 625	94 900 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 214 710	-2 487 768
Årets resultat		-15 101	-526 693
Summa fritt eget kapital		-4 229 812	-3 014 460
Summa eget kapital		91 870 813	91 885 915
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 317 808	18 628 732
Summa långfristiga skulder		9 317 808	18 628 732
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 677 744	9 562 888
Leverantörsskulder	Not 19	21 466	164 724
Övriga skulder	Not 20	25 773	24 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	460 789	439 916
Summa kortfristiga skulder		19 185 772	10 191 758
Summa eget kapital och skulder		120 374 393	120 706 405



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 101	-526 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	893 705	891 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	878 604	364 372
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 181	-85 368
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-120 842	213 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	762 944	492 433
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-55 460	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 460	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-196 068	-196 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 068	-196 068
Årets kassaflöde	511 416	296 365
Likvida medel vid årets början	1 818 413	1 522 048
Likvida medel vid årets slut	2 329 829	1 818 413
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljörum	Linjär	25
Laddstolpar 7 st	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 527 320	2 131 200
Hyror, p-platser	78 000	78 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 600	-5 800
Vattenavgifter	157 119	135 205
Elavgifter	105 696	75 316
Summa nettoomsättning	2 865 535	2 413 921

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter (serviceavgifter laddstolpar)	555	0
Övriga ersättningar (pantförskrivn, överlåtelseavg, uthyrning)	17 086	14 183
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	2
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	78 892	0
Övriga rörelseintäkter (från laddstolpar mm)	40 224	9 960
Summa övriga rörelseintäkter	136 762	24 145



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-43 750	-43 750
Reparationer	-30 233	-27 676
Försäkringspremier	-30 441	-27 179
TV via fiber	-42 566	-42 240
Återbäring från Riksbyggen	3 900	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 496	-9 821
Serviceavtal (laddstolpar)	-2 986	0
Obligatoriska besiktningar (hissar, larmmottagningsavg)	-11 186	-50 998
Övriga utgifter, köpta tjänster (mättjänster IMD)	-15 093	-14 359
Snö- och halkbekämpning	-21 282	-18 301
Statuskontroll	0	-3 705
Förbrukningsinventarier	-31 418	-10 300
Liftkostnad fönsterputs, datorhjälp	-6 661	-5 463
Vatten	-155 762	-138 015
Fastighetsel	-241 710	-241 343
Uppvärmning	-526 616	-557 993
Sophantering och återvinning	-56 971	-49 181
Förvaltningsarvode drift	-176 321	-174 053
Summa driftskostnader	-1 401 590	-1 409 577

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-224 824	-217 720
IT-kostnader (fibersurf)	-10 773	-10 772
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 586	-7 317
Kreditupplysningar	-327	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 046	-483
Representation	-2 350	-1 569
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner)	-6 117	-5 178
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 080	-2 080
Bankkostnader	-2 548	-2 100
Övriga externa kostnader (uppkoppling bokningssystem)	-51 297	0
Summa övriga externa kostnader	-315 324	-254 795

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-65 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-7 095	-6 585
Summa personalkostnader	-76 595	-71 085



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-885 146	-885 146
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 919	-5 919
Avskrivning Installationer	-2 641	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-893 705	-891 065

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	960	4 608
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	960	4 608

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	346	2 916
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 932	7 236
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	29
Övriga ränteintäkter	142	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 421	10 181

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-374 565	-353 006
Övriga räntekostnader	0	-20
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-374 565	-353 026



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	106 260 000	106 260 000
Mark	16 000 000	16 000 000
Tillkommande utgifter	147 968	147 968
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 407 968	122 407 968
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 688 108	-2 802 962
Tillkommande utgifter	-13 811	-7 892
	-3 701 919	-2 810 854
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-885 146	-885 146
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-5 918	-5 919
	-891 064	-891 065
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 592 983	-3 701 919
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 814 985	118 706 049
Varav		
Byggnader	101 686 746	102 571 892
Mark	16 000 000	16 000 000
Tillkommande utgifter	128 239	134 157
Totalt taxeringsvärde	74 200 000	74 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 200 000</i>	<i>16 200 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	55 460	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 460	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 641	0
	-2 641	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 641	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 819	0
Varav		
Installationer	52 819	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000

*96 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen***Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar (skuld)	-286	0
Kundfordringar	12 495	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 209	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	142	0
Momsfordringar	17 734	0
Summa övriga fordringar	17 876	0



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 400	2 400
Upplupna ränteintäkter	1 018	0
Förutbetalda försäkringspremier	36 529	30 441
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	96 932
Förutbetald TV-avgift via fiber	3 620	3 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 109	649
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 676	133 942

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 750 612	1 308 698
Transaktionskonto	579 216	509 715
Summa kassa och bank	2 329 828	1 818 413

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 995 552	28 191 620
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 032	-148 032
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 629 712	-9 414 856
Långfristig skuld vid årets slut	9 317 808	18 628 732

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,14%	2023-12-01	9 414 856,00	-9 366 820,00	48 036,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2024-12-02	0,00	9 366 820,00	0,00	9 366 820,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2024-12-01	9 362 892,00	0,00	100 000,00	9 262 892,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2027-12-01	9 413 872,00	0,00	48 032,00	9 365 840,00
Summa			28 191 620,00	0,00	196 068,00	27 995 552,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens två lån om 9 366 820 kr och 9 262 892 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 lånet under kommande år.

Övrigt lån kommer omförhandlas inom en femårsperiod. Lånesumman för detta lån uppgår till 9 365 840 kr.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	21 466	164 724
Summa leverantörsskulder	21 466	164 724

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms (moms på förskottsbetalda avgifter)	-362	104
Skuld sociala avgifter och skatter	26 135	24 126
Summa övriga skulder	25 773	24 230

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	36 414	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 351	64 292
Upplupna elkostnader	24 613	33 291
Upplupna värmekostnader	133 536	104 181
Upplupna kostnader för renhållning	2 141	2 043
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 986	11 713
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 748	224 396
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 789	439 916

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 820 000	28 820 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Berggren

Anders Twegner

Jan Grewin

Sten Wahlgren

Bo Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Jan-Olof Fransson
Förtroendevald revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557513948000

Dokument

Årsredovisning 2023 Bonum Brf Aromabacken
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-03-27 16:57:21 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2024-04-04 16:28:20 CEST (+0200)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Berggren (PB) peter.berggren@impiglia.se Signerade 2024-04-02 15:09:11 CEST (+0200)	Anders Twegner (AT) onewaymirror@live.se Signerade 2024-03-28 09:35:21 CET (+0100)
Jan Grewin (JG) jan.grewin@telia.com Signerade 2024-03-27 23:05:44 CET (+0100)	Sten Wahlgren (SW) wahlgrens@bjarenet.com Signerade 2024-03-28 08:50:02 CET (+0100)
Bo Andersson (BA) Bo.Andersson@riksbyggen.se Signerade 2024-03-28 07:23:44 CET (+0100)	Kenneth Nilsson (KN) kenneth.nilsson@exset.se Signerade 2024-04-02 19:09:22 CEST (+0200)
Markus Ahlberg (MA) markus.ahlberg@exset.se Signerade 2024-04-02 16:24:06 CEST (+0200)	Jan-Olof Fransson (JF) jan-olof.fransson@bjarenet.com Signerade 2024-04-04 16:28:20 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>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Aromabacken
Org.nr. 769632-3133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Aromabacken för år 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 revisions sed 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 Aromabacken för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor

Jan-Olof Fransson
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Markus Ahlberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-02 16:24:10 GMT+02:00
Transaktions-ID: 88077c7dbca54d2793fd27ae64bcf85b

Underskrift 2

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-02 21:17:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: 745add8f7d1f453088d43eb8f270b2e0

Underskrift 3

Namn: Jan-Olof Fransson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-05 09:42:28 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2fbbd910fc394a39a2e2fbcdf021a006

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen 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 skuldtyngd 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 Aromabacken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum Bostadsrättsförening
Aromabacken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

