

Årsredovisning

Bonum
Bostadsrättsförening
Sångstenen
Org nr: 769638-1750

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Sångstenen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 70% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 70% till 92%. Om man exkluderar 1 750 500 kr som avser lgh 322 som egentligen inte är en skuld har föreningen istället en likviditet på 289%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 517 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 314 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 varav 4 är laddplatser. Byggnaderna är slutförda 2022. Fastigheternas adress är Grepkatan 12 och 19 samt Systerbrunnsvägen 11, 13-15 i Limhamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Styrelseförsäkring och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	20
3 rum och kök	17
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	42

Total tomtarea 2 971 m²

Bostäder bostadsrätt 3 279 m²

Årets taxeringsvärde 42 804 000 kr

Föregående års 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

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 0 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2023 och visar på ett underhållsbehov på 221 tkr per år för de närmaste 30 åren. Det motsvarar en kostnad för föreningen på 67 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfond har för verksamhetsåret gjorts med 221 tkr i enlighet med den rekommenderade avsättningen.

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie-Louise Björnberg	Ordförande	2024
Fredrik Blomqvist	Sekreterare	2024
Ingrid Svensson	Vice ordförande	2024
Lars-Olof Hultman	Kassör	2024
Mats Nilsson	Ledamot	2024
Daniel Pålsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Johansson	Suppleant	2024
Christer Kaliff	Suppleant	2024
Erik Johansson	Suppleant	2024
Kenneth Strömberg	Suppleant	2024
Lena Erisman	Suppleant	2024
Eva Strandberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Claes Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleftheria Markou	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Stenhag	2024
Rose-Marie Hultman	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.

2023 är föreningens första hela räkenskapsår.

Lägenhet 322 blev hävd och såld på nytt. Det innebär att det finns både en skuld och en fordran i räkenskaperna.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna i mars och juni 2023 då avgifterna höjdes med 12% respektive 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 939 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 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett. (föregående år 10 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 52 bostadsrätter upplåtna (föregående år 47 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	**2023	**2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 426	140	-	-	-
Rörelsens intäkter	3 630	145	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-3 203	-568	-	-	-
Årets resultat	-3 203	-568	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	314	-275	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	93	-281	-	-	-
Balansomslutning	173 042	208 210	-	-	-
Årets kassaflöde	-2 256	306	-	-	-
Soliditet %*	71	34	-	-	-
Likviditet %	13	70	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	93	-	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	2,1	28,8	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	41	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	333	123	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	333	123	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	208	115	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	69	2	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	67	2	-	-	-
Sparande kr/kvm*	96	-84	-	-	-
Ränta kr/kvm	445	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	14 442	26 898	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 442	26 898	-	-	-
Räntekänslighet %*	14,3	653,8	-	-	-

*obligatoriska nyckeltal

**2022 är inte jämförbart mot 2023 pga nyproduktion.



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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på avskrivningarna. Exkluderar man avskrivningarna, går föreningen med positivt resultat. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	71 690 000	5 500	-5 500	-568 357
Disposition enl. årsstämmobeslut			-568 357	568 357
Reservering underhållsfond		221 000	-221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	55 325 000			
Årets resultat				-3 203 094
Vid årets slut	127 015 000	226 500	-794 857	-3 203 094

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-573 857
Årets resultat	-3 203 094
Årets fondreservering enligt underhållsplan 30 års sikt	-221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-3 997 951

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 997 951**

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	3 426 227	139 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 429	5 314
Summa rörelseintäkter		3 629 656	144 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 092 492	-402 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 750	-100 659
Personalkostnader	Not 6	-97 945	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 516 850	-293 071
Summa rörelsekostnader		-5 375 036	-795 993
Rörelseresultat		-1 745 380	-651 061
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	520	2 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 741	80 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 460 975	0
Summa finansiella poster		-1 457 714	82 704
Resultat efter finansiella poster		-3 203 094	-568 357
Årets resultat		-3 203 094	-568 357



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	170 650 079	174 166 929
Summa materiella anläggningstillgångar		170 650 079	174 166 929
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	26 000	26 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	26 000
Summa anläggningstillgångar		170 676 079	174 192 929
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 756 219	29 821 500
Övriga fordringar	Not 14	0	1 396 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	234 648	168 862
Summa kortfristiga fordringar		1 990 867	31 386 540
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	374 889	2 630 486
Summa kassa och bank		374 889	2 630 486
Summa omsättningstillgångar		2 365 756	34 017 026
Summa tillgångar		173 041 835	208 209 955



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	127 015 000	71 690 000	
Fond för yttre underhåll	226 500	5 500	
Summa bundet eget kapital	127 241 500	71 695 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-794 857	-5 500	
Årets resultat	-3 203 094	-568 357	
Summa fritt eget kapital	-3 997 951	-573 857	
Summa eget kapital	123 243 549	71 121 643	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 475 128	88 200 000
Summa långfristiga skulder		31 475 128	88 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 879 696	0
Förskott från kunder	Not 18	0	29 821 500
Leverantörsskulder	Not 19	88 132	17 412 410
Övriga skulder	Not 20	1 746 820	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	608 509	1 654 402
Summa kortfristiga skulder		18 323 158	48 888 312
Summa eget kapital och skulder		173 041 835	208 209 955



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 203 094	-568 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 516 850	293 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 756	-275 286
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 395 673	-31 097 382
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-46 444 850	26 497 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 735 421	-4 874 694
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-87 360 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-87 360 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-40 845 176	23 200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	55 325 000	69 340 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 479 824	92 540 200
Årets kassaflöde	-2 255 597	305 506
Likvidamedel vid årets början	2 630 486	2 324 980
Likvidamedel vid årets slut	374 889	2 630 486

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 078 309	129 598
Hyror, p-platser	301 170	50 261
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-70 964	-40 241
Rabatter*	-598	0
Vattenavgifter	45 995	0
Elavgifter	72 315	0
Summa nettoomsättning	3 426 227	139 618

*Vid omasfaltering utav p-platser.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	113 835	5 314
Övriga ersättningar	19 364	0
Fakturerade kostnader	68 635	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	1 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	203 429	5 314

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Försäkringspremier	-34 118	-8 202
Kabel- och digital-TV	-191 539	-369
Återbäring från Riksbyggen	2 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 153	0
Serviceavtal	-15 019	-563
Obligatoriska besiktningar	-4 079	0
Snö- och halkbekämpning	-64 813	-6 944
Förbrukningsinventarier	-35 508	0
Vatten	-89 416	0
Fastighetsel	-247 961	-59 308
Uppvärmning	-345 285	-317 637
Sophantering och återvinning	-59 858	-3 991
Förvaltningsarvode drift	-2 844	-5 250
Summa driftskostnader	-1 092 492	-402 263



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-564 639	-89 583
IT-kostnader	693	0
Arvode, yrkesrevisorer*	-61 625	0
Övriga förvaltningskostnader	-11 662	0
Kreditupplysningar	-587	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 125	-6 762
Telefon och porto	-1 402	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 942	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 184	-2 184
Bankkostnader	-3 277	-2 130
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-667 750	-100 659

*Avser kostnader för 2021, 2022 & 2023.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	0
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-23 345	0
Summa personalkostnader	-97 945	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 516 850	-293 071
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 516 850	-293 071

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	520	2 496
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	520	2 496

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 598	80 208
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	142	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 741	80 208



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 460 600	0
Övriga finansiella kostnader	-375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 460 975	0

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	152 360 000	0
Mark	22 100 000	22 100 000
	174 460 000	22 100 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	152 360 000
	0	152 360 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	174 460 000	174 460 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-293 071	0
	-293 071	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 516 850	-293 071
	-3 516 850	-293 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 809 921	-293 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	170 650 079	174 166 929
Varav		
Byggnader	148 550 079	152 066 929
Mark	22 100 000	22 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 804 000	42 804 000
Totalt taxeringsvärde	42 804 000	42 804 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 804 000</i>	<i>17 804 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>



Not 12 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar*	26 000	26 000
Summa andra långfristiga fordringar	26 000	26 000

*Totalt 52 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening, 1 per objekt. á 500 kr styck.

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 719	0
Kundfordringar*	1 750 500	29 821 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 756 219	29 821 500

*Lgh 322, hävt köp har reglerats i 2024.

Not 14 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	520
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 395 658
Summa övriga fordringar	0	1 396 178

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 941	34 118
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 698	134 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 445	369
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 269	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 648	168 862

Not 16 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	374 889	2 630 486
Summa kassa och bank	374 889	2 630 486



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	47 354 824	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	88 200 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 752 912	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 784	0
Långfristig skuld vid årets slut	31 475 128	88 200 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,53%	2024-04-05	0	15 848 000	95 088	15 752 912
SBAB	4,08%	2026-03-17	0	15 849 000	0	15 849 000
SBAB	3,88%	2028-03-17	0	15 848 000	95 088	15 752 912
Summa			0	47 545 000	190 176	47 354 824

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 15 879 696 (SBAB) lån om 15 752 912 kr och (SBAB) amortering 126 784 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Förskott från kunder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	29 821 500
Summa förskott från kunder	0	29 821 500

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	88 132	17 412 410
Summa leverantörsskulder	88 132	17 412 410

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder*	1 750 500	0
Skuld för moms	-3 680	0
Summa övriga skulder	1 746 820	0

*Lgh 322, hävt köp har reglerats i 2024.



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 345	0
Upplupna räntekostnader	0	1 395 658
Upplupna driftskostnader	13 238	0
Upplupna elkostnader	30 440	35 947
Upplupna vattenavgifter	36 495	0
Upplupna värmekostnader	42 669	47 324
Upplupna kostnader för renhållning	8 973	3 991
Upplupna revisionsarvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearvoden	74 300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 538	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 512	165 851
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	608 509	1 654 402

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 545 000	0

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marie-Louise Björnberg

Fredrik Blomqvist

Ingrid Svensson

Lars-Olof Hultman

Mats Nilsson

Daniel Pålsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-
KPMG AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Claes Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519585135

Dokument

Slutgiltig ÅR 2023

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-06-10 15:21:15 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)

Färdigställt 2024-06-11 16:31:04 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Marie-Louise Björnberg (MB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-LOUISE BJÖRNBERG"
Signerade 2024-06-10 15:46:22 CEST (+0200)

Fredrik Blomqvist (FB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK BLOMQVIST"
Signerade 2024-06-10 18:24:04 CEST (+0200)

Ingrid Svensson (IS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID SVENSSON"
Signerade 2024-06-10 19:36:59 CEST (+0200)

Lars-Olof Hultman (LH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-OLOF HULTMAN"
Signerade 2024-06-10 18:41:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557519585135

Mats Nilsson (MN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS NILSSON"
Signerade 2024-06-10 16:26:33 CEST (+0200)

Daniel Pålsson (DP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL PÅLSSON"
Signerade 2024-06-10 15:22:26 CEST (+0200)

Claes Nilsson (CN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES NILSSON"
Signerade 2024-06-10 23:48:15 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-06-11 16:31:04 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 Sångstenen, org. nr 769638-1750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Sångstenen 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Sångstenen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Claes Nilsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557519584571

Dokument

Revisionsberättelse Brf Sångstenen 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-06-10 14:49:11 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)

Färdigställt 2024-06-11 16:30:21 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Claes Nilsson (CN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CLAES NILSSON"

Signerade 2024-06-10 15:22:46 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER CEDERBLAD"

Signerade 2024-06-11 16:30:21 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 Sångstenen

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening 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

