

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Borgmästaregården 1 i
Lund
Org nr: 745000-2287

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Borgmästaregården i
Lund får härmed avge 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 har sitt säte i Lunds Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 24%.

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 264% till 143%.

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 342 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Borgmästaren 8, 9 och 10 som föreningen har innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kakelvägen 8, 8a, 10, 10a, 12 och 12a i Lund.

Fastigheten

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Styrelseförsäkring, fastighetsförsäkring samt bostadsrättstillägg ingår.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 36 |
| 3 rum och kök | 12 |
| Lokaler | 2 |

Total tomtarea 6 048 m²

Bostäder bostadsrätt 2 292 m²

Total lokalarea 87 m²

Årets taxeringsvärde 47 725 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 725 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

| Leverantör | Avtal |
|--------------------------------|----------------------------|
| Riksbyggen Ekonomiska förening | Ekonomisk förvaltning |
| LAWE's | Städ och fastighetsskötsel |
| Kraftringen Nät | El och Fjärrvärme |
| Tele2 Sverige | Kabel-TV och Bredband |

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 259 kr och inget planerat underhåll.

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

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 263 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 175 tkr (77 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 165 tkr (69 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den rekommenderade avsättningen enligt evig sikt.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|---------------------------------|------|
| Stambyte | 1991 |
| Byte av fjärrvärmecentral | 2012 |
| OVK | 2016 |
| Fasader | 2017 |
| Balkonger | 2017 |
| Fönsterbyten | 2017 |
| Två nya fjärrvärmecentraler | 2017 |
| Lokaler | 2018 |
| Renovering av värmesystem | 2018 |
| Underhållsspolning och fräsning | 2018 |
| Ventilation | 2018 |
| Relining | 2020 |
| Markytor | 2021 |
| Avloppsspolning | 2022 |
| Markytor | 2022 |
| OVK | 2023 |

Planerat underhåll

| | År |
|------------------|------|
| Tvättmaskin byte | 2024 |
| Torktumlare byte | 2024 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|------------|-------------------------------|
| Madeleine Pennanen | Ordförande | 2025 |
| Jeanette Nilsson | Ledamot | 2025 |
| Othilia Samuelsson Ljung | Ledamot | 2025 |
| Henrik Sjölin | Ledamot | 2024 |
| Henrik Ullstad | Ledamot | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Catrin af Malmborg | Suppleant | 2024 |
| Hanna Stavås | Suppleant | 2024 |
| Harald Wallander | Suppleant | 2024 |
| Karin Hindfelt | Suppleant | 2024 |
| Anna Selstam | Suppleant | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Håkan Ekstrand FAKTOR AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Jonas Sjöberg | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Julia Lexander | 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 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 978 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

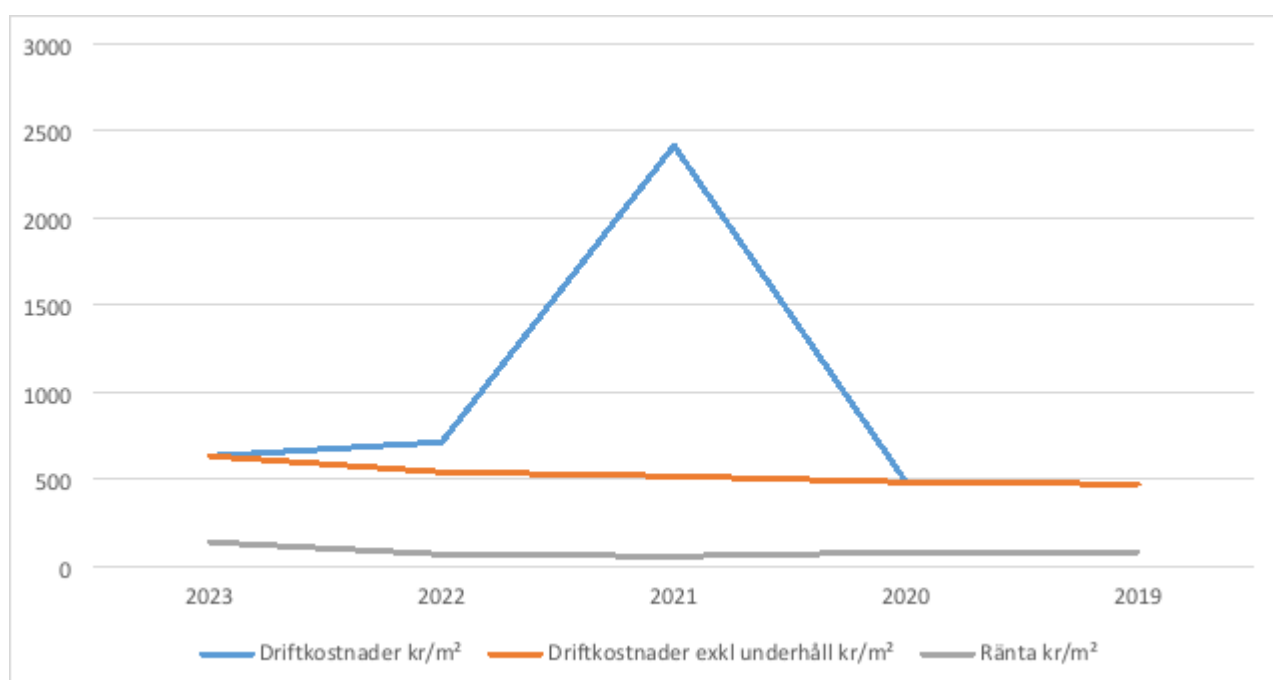


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 2 359 | 2 250 | 2 220 | 2 199 | 2 152 |
| Rörelsens intäkter | 2 470 | 2 358 | 2 336 | 2 309 | 2 257 |
| Resultat efter finansiella poster* | -96 | -182 | -4 255 | 327 | 331 |
| Årets resultat | -96 | -182 | -4 255 | 327 | 331 |
| Resultat exkl avskrivningar | 342 | 255 | -3 814 | 718 | 731 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 177 | 192 | -3 877 | 655 | 668 |
| Balansomslutning | 14 865 | 15 268 | 15 836 | 16 686 | 14 015 |
| Årets kassaflöde | 24 | -132 | 21 | 819 | 300 |
| Soliditet %* | -24 | -23 | -21 | 6 | 4 |
| Likviditet % | 24 | 13 | 231 | 18 | 161 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 013 | 966 | 957 | 948 | 921 |
| Driftkostnader kr/kvm | 624 | 709 | 2 415 | 480 | 473 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 624 | 532 | 510 | 480 | 473 |
| Energikostnad kr/kvm* | 276 | 270 | 274 | 240 | 246 |
| Underhållsfond kr/kvm | 69 | 0 | 0 | 551 | 524 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 69 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| Sparande kr/kvm* | 144 | 284 | 302 | 302 | 307 |
| Ränta kr/kvm | 140 | 63 | 60 | 73 | 74 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 7 504 | 7 715 | 7 786 | 6 222 | 5 453 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 7 788 | 8 008 | 8 082 | 6 458 | 5 660 |
| Räntekänslighet %* | 7,7 | 8,3 | 8,4 | 6,8 | 6,1 |

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning 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 | 89 205 | | -3 406 334 | -181 903 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -181 903 | 181 903 |
| Reservering underhållsfond | | 165 000 | -165 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | -95 577 |
| Vid årets slut | 89 205 | 165 000 | -3 753 237 | -95 577 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 588 237 |
| Årets resultat | -95 577 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -165 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa | -3 848 814 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 848 814**

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 | 2 358 592 | 2 249 944 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 110 995 | 107 676 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 469 587 | 2 357 620 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 483 300 | -1 687 598 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -176 363 | -117 921 |
| Personalkostnader | Not 6 | -138 545 | -155 331 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -437 190 | -437 190 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 235 399 | -2 398 041 |
| Rörelseresultat | | 234 189 | -40 421 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 2 685 | 9 440 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -332 451 | -150 922 |
| Summa finansiella poster | | -329 766 | -141 483 |
| Resultat efter finansiella poster | | -95 577 | -181 903 |
| Årets resultat | | -95 577 | -181 903 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 13 183 238 | 13 620 428 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 183 238 | 13 620 428 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 183 238 | 13 620 428 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 5 790 |
| Övriga fordringar | | 36 312 | 32 090 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 81 093 | 69 318 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 117 405 | 107 198 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 564 248 | 1 540 235 |
| Summa kassa och bank | | 1 564 248 | 1 540 235 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 681 652 | 1 647 432 |
| Summa tillgångar | | 14 864 890 | 15 267 860 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 89 205 | 89 205 | |
| Fond för yttre underhåll | 165 000 | 0 | |
| Summa bundet eget kapital | 254 205 | 89 205 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 753 237 | -3 406 334 | |
| Årets resultat | -95 577 | -181 903 | |
| Summa fritt eget kapital | -3 848 814 | -3 588 237 | |
| Summa eget kapital | -3 594 609 | -3 499 032 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 11 555 796 | 6 066 418 |
| Övriga långfristiga skulder | | 29 900 | 28 450 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 585 696 | 6 094 868 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 6 295 170 | 12 288 300 |
| Leverantörsskulder | | 219 358 | 97 002 |
| Skatteskulder | | 4 841 | 3 265 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 354 435 | 283 457 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 873 803 | 12 672 024 |
| Summa eget kapital och skulder | 14 864 890 | 15 267 860 | |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -95 577 | -181 903 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 437 190 | 437 190 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 341 613 | 255 287 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -10 207 | -957 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 194 909 | -217 910 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 526 315 | 36 420 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -502 302 | -168 752 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -502 302 | -168 752 |
| Årets kassaflöde | 24 013 | -132 332 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 540 235 | 1 672 567 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 564 248 | 1 540 235 |



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 |
|-----------------------|---------------------|-----------|
| Stomme | Linjär | 106 |
| Stammar | Linjär | 50 |
| Ventilation | Linjär | 23 |
| Inre byggnad | Linjär | 106 |
| El | Linjär | 33 |
| Fasad | Linjär | 40 |
| Balkonger | Linjär | 40 |
| Fönster | Linjär | 40 |
| Styr och övervakning | Linjär | 15 |
| Yttertak | Linjär | Avskriven |
| Värmesystem | Linjär | 25 |
| Undercentral | Linjär | 20 |
| Allmänna ytor | Linjär | 53 |
| Gym | Linjär | Avskriven |
| Maskiner | Linjär | Avskriven |

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 | 2 241 924 | 2 135 076 |
| Hyror, lokaler | 106 300 | 102 900 |
| Hyror, övriga | 19 800 | 19 800 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -5 832 | -5 832 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt | -3 600 | -2 000 |
| Summa nettoomsättning | 2 358 592 | 2 249 944 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 78 912 | 78 912 |
| Övriga ersättningar | 31 849 | 13 236 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6 | -1 |
| Övriga rörelseintäkter | 240 | 15 529 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 110 995 | 107 676 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -421 088 |
| Reparationer | -258 659 | -169 999 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -81 522 | -78 162 |
| Försäkringspremier | -33 132 | -29 156 |
| Kabel- och digital-TV | -84 707 | -83 894 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -4 382 | -4 978 |
| Serviceavtal | -61 589 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -13 325 | -13 316 |
| Bevakningskostnader | -3 285 | -1 571 |
| Snö- och halkbekämpning | -31 927 | -42 044 |
| Förbrukningsinventarier | -7 496 | -16 052 |
| Fordons- och maskinkostnader | -525 | 0 |
| Vatten | -131 054 | -102 088 |
| Fastighetsel | -50 631 | -67 920 |
| Uppvärmning | -474 448 | -471 432 |
| Sophantering och återvinning | -76 816 | -46 673 |
| Förvaltningsarvode drift | -169 802 | -139 226 |
| Summa driftskostnader | -1 483 300 | -1 687 598 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -60 638 | -59 340 |
| Lokalkostnader | -1 444 | 0 |
| IT-kostnader | -2 500 | -3 928 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -11 250 | -11 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | -71 258 | -13 598 |
| Kreditupplysningar | -3 292 | -5 253 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 538 | -17 612 |
| Representation | -140 | 0 |
| Kontorsmateriel | -320 | 0 |
| Telefon och porto | -1 725 | 0 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -180 | 0 |
| Bankkostnader | -7 080 | -2 900 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -4 039 |
| Summa övriga externa kostnader | -176 363 | -117 921 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -74 300 | -70 995 |
| Sammanträdesarvoden | -27 600 | -39 200 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 000 | -8 000 |
| Sociala kostnader | -32 645 | -37 136 |
| Summa personalkostnader | -138 545 | -155 331 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -437 190 | -437 190 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -437 190 | -437 190 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 1 513 | 9 055 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 524 | 351 |
| Övriga ränteintäkter | 648 | 33 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 685 | 9 440 |



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -332 451 | -150 672 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -250 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -332 451 | -150 922 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 19 940 093 | 19 940 093 |
| Mark | 73 000 | 73 000 |
| | 20 013 093 | 20 013 093 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 20 013 093 | 20 013 093 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 392 665 | -5 955 475 |
| | -6 392 665 | -5 955 475 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -437 190 | -437 190 |
| | -437 190 | -437 190 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -6 829 855 | -6 392 665 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

| | | |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 13 110 238 | 13 547 428 |
| Mark | 73 000 | 73 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 47 200 000 | 47 200 000 |
| Lokaler | 525 000 | 525 000 |

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

varav mark

| | |
|-------------------|-------------------|
| 47 725 000 | 47 725 000 |
| 23 601 000 | 23 601 000 |
| 24 124 000 | 24 124 000 |



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 39 663 | 33 132 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 20 097 | 14 835 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 21 214 | 185 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 0 | 21 166 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 119 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 81 093 | 69 318 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 0 | 12 569 |
| Transaktionskonto | 1 564 248 | 1 527 666 |
| Summa kassa och bank | 1 564 248 | 1 540 235 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Inteckningslån | 17 850 966 | 18 354 718 |
| Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår | -6 066 418 | -12 119 548 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -228 752 | -168 752 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 11 555 796 | 6 066 418 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| SEB | 0,53% | 2023-02-28 | 2 848 000 | -2 848 000 | 0 | 0 |
| SEB | 1,10% | 2023-06-28 | 3 670 300 | -3 615 924 | 54 376 | 0 |
| SEB | 1,10% | 2023-11-28 | 5 770 000 | -5 375 000 | 395 000 | 0 |
| SEB | 1,10% | 2024-12-28 | 6 066 418 | 0 | 0 | 6 066 418 |
| SBAB | 4,32% | 2025-11-17 | 0 | 5 375 000 | 0 | 5 375 000 |
| SBAB | 4,50% | 2026-03-17 | 0 | 2 848 000 | 0 | 2 848 000 |
| SBAB | 4,47% | 2026-07-14 | 0 | 3 615 924 | 54 376 | 3 561 548 |
| Summa | | | 18 354 718 | 0 | 503 752 | 17 850 966 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen har en löpande amortering om 228 752 kr, därför skall den delen anses som kortfristig skuld. Under nästkommande räkenskapsår har föreningen ett lån som förfaller om totalt 6 066 418 kr varför även det skall anses som en kortfristig skuld. Resterande del av skulden förfaller mer än ett år efter utgången av 2023 års räkenskapsår, varför den skall anses som långfristig skuld.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 21 655 | 833 |
| Upplupna driftskostnader | 2 225 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 1 250 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 3 072 | 5 796 |
| Upplupna vattenavgifter | 20 329 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 73 979 | 69 438 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 6 573 | 4 751 |
| Upplupna revisionsarvoden | 11 250 | 11 250 |
| Upplupna styrelsearvoden | 2 000 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 907 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 207 196 | 191 390 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 354 435 | 283 457 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 18 566 300 | 18 566 300 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Madeleine Pennanen

Jeanette Nilsson

Othilia Samuelsson Ljung

Henrik Sjölin

Henrik Ullstad

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad Revisor
Faktor AB

Jonas Sjöberg
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557516252100

Document

Årsredovisning Borgmästaregården 1 i Lund 2023
Main document
21 pages
Initiated on 2024-04-26 15:40:06 CEST (+0200) by Jesper Carlsson (JC)
Finalised on 2024-05-02 13:00:44 CEST (+0200)

Initiator

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signatories

Madeleine Pennanen (MP)



The name returned by Swedish BankID was "MADELEINE PENNANEN"
Signed 2024-05-01 19:42:45 CEST (+0200)

Jeanette Nilsson (JN)



The name returned by Swedish BankID was "JEANETTE NILSSON"
Signed 2024-04-29 11:18:43 CEST (+0200)

Othilia Samuelsson Ljung (OSL)



The name returned by Swedish BankID was "OTHILIA SAMUELSSON LJUNG"
Signed 2024-04-27 20:34:36 CEST (+0200)

Henrik Sjölin (HS)



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK SJÖLIN"
Signed 2024-04-26 19:57:58 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516252100

Henrik Ullstad (HU)



*The name returned by Swedish BankID was "Henrik Alexander Ullstad"
Signed 2024-04-30 07:52:56 CEST (+0200)*

Jonas Sjöberg (JS)



*The name returned by Swedish BankID was "Bengt Jonas Patrik Sjöberg"
Signed 2024-05-02 11:04:04 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signed 2024-05-02 13:00:44 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borgmästaregården 1 i Lund

Org.nr 745000-2287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borgmästaregården 1 i Lund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borgmästaregården 1 i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-05-02 11:00:33 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 20758b3f-ba4e-4eec-9934-23ee7d2fca65

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

Bostadsrättsförening Borgmästaregården 1 i Lund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Borgmästaregården 1 i Lund 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

