

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Bobergsängen
Org nr: 746000-1121

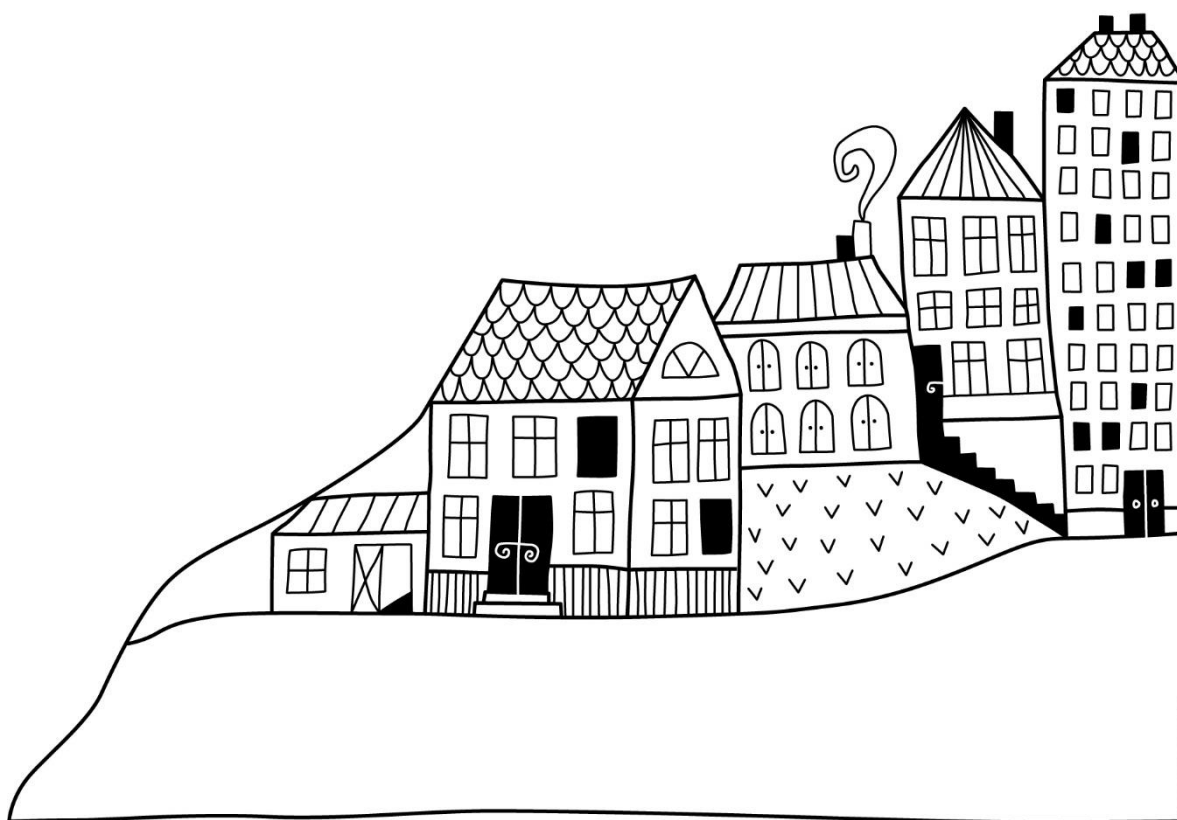


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bobergsängen 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år framför allt p.g.a. föreningen har haft lägre driftkostnader och högre intäkter. Räntekostnaderna har dock ökat markant pga omsättning sent år 2022, som gett full effekt 2023.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 6%.

I resultatet ingår avskrivningar med 123 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 229 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Falster 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1947 och har värdeår 1948. Fastighetens adress är Bobergsängen 2 A-D, Roskildevägen 3 och Mariedalsvägen 66.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	17
4 rum och kök	2
5 rum och kök	3
6 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
------------	-------	-----------

Total tomtarea		0 m ²
Total bostadsarea		2 414 m ²
Garagelokaler		1 225 m ²
Lokaler bostadsrätt		182 m ²
Total lokalarea		1 407 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 99 tkr och planerat underhåll för 148 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 575 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 238 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 575 tkr (238 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte kall- och varmvattenstappar	2002	
Utbyte tak	2012	
Utbyte av balkonger	2012	
Kallvattenstam		
Rännor på balkonger		
Fiber	2013	
Miljöhus	2016	
Stambyte tappvattenledningar	2019	
Huskropp utvändigt	2020	
Stamventiler	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	148 204

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frans af Malmborg	Ordförande	2024
Jessica Oinas	Sekreterare/kassör	2025
Hans Ahrland	Vice ordförande	2025
Anthony Makowski	Ledamot	2024
Amy Johnson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britta Thomé	Suppleant	2024
Hampus Wetterstrand	Suppleant	2024
Wiveca Hane	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Hallberg	Förtroendevald revisor	2024
Peter Larsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Olsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Lindros	2024
Sara Bozóki	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 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 35 %. Garagehyran höjdes samtidigt med 15 % och värmen med 18 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 20 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

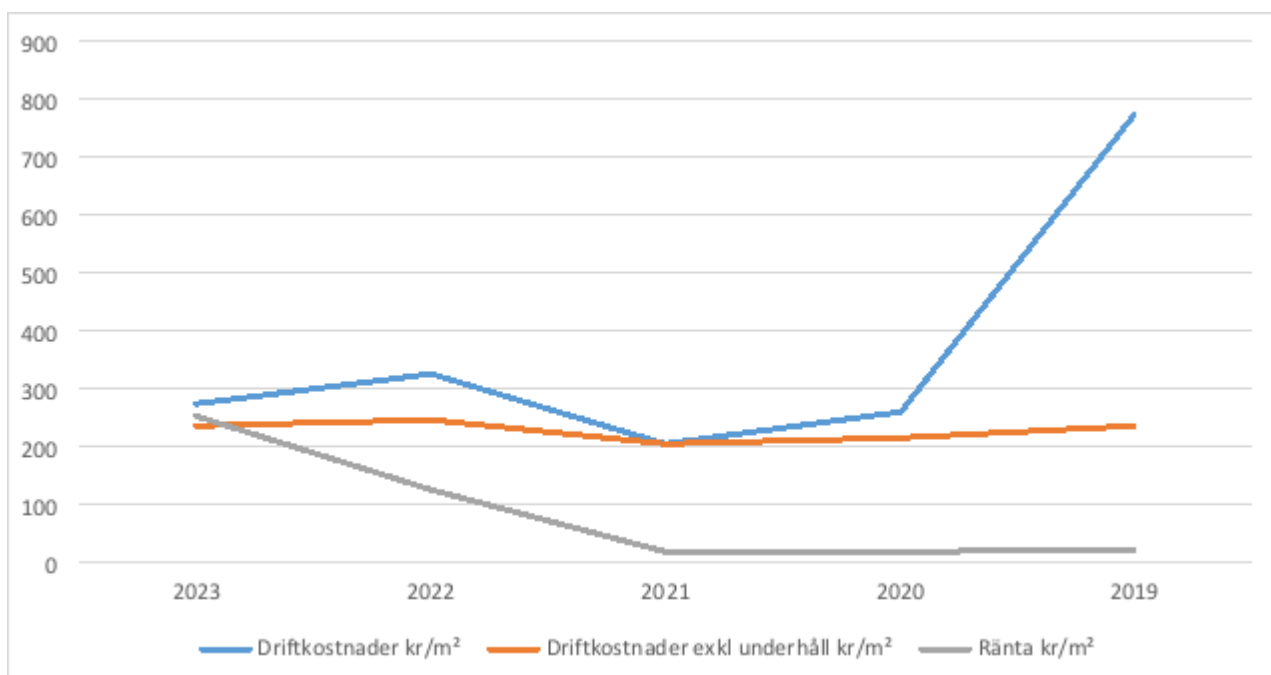
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 342	1 530	1 649	1 561	1 478
Resultat efter finansiella poster*	106	-501	623	185	-1 837
Årets resultat	106	-501	623	185	-1 837
Resultat exkl avskrivningar	229	-365	759	321	-1 701
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-346	-940	294	174	-1 852
Balansomslutning	26 571	26 796	27 826	5 062	4 932
Årets kassaflöde	-120	214	-736	277	407
Soliditet %*	-8	-8	-6	-44	-49
Likviditet %	6	4	4	15	136
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	102	81	81	80
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	1,5	1,2	1,0	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	803	616	537	501	472
Driftkostnader kr/kvm	271	323	201	258	773
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	232	243	201	213	235
Energikostnad kr/kvm*	133	122	121	106	111
Underhållsfond kr/kvm	175	70	0	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	150	150	122	39	40
Sparande kr/kvm*	99	-16	199	129	93
Ränta kr/kvm	251	125	16	17	19
Skuldsättning kr/kvm*	7 342	7 421	7 505	1 772	1 821
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 806	10 923	11 046	2 608	2 680
Räntekänslighet %*	13,5	17,7	20,6	5,2	5,7

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 400	269 300	-1 933 592	-501 492
Disposition enl. årsstämmobeslut			-501 492	501 492
Reservering underhållsfond		575 000	-575 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-174 116	174 116	
Årets resultat				105 908
Vid årets slut	45 400	670 184	-2 835 968	105 908

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 435 083
Årets resultat	105 908
Årets fondreservering enligt stadgarna	-575 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	174 116
Summa	-2 730 060

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 730 060

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	2 342 060	1 529 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 122	45 011
Summa rörelseintäkter		2 406 182	1 574 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 035 084	-1 234 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 721	-91 631
Personalkostnader	Not 6	-56 513	-42 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 884	-136 527
Summa rörelsekostnader		-1 342 201	-1 505 261
Rörelseresultat		1 063 981	69 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	760	4 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-958 833	-575 143
Summa finansiella poster		-958 073	-570 951
Resultat efter finansiella poster		105 908	-501 492
Årets resultat		105 908	-501 492

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 052 826	26 172 597
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	64 066	67 178
Summa materiella anläggningstillgångar		26 116 891	26 239 775
Summa anläggningstillgångar		26 116 891	26 239 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 302	4 335
Övriga fordringar	Not 12	26 075	4 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	39 946	44 592
Summa kortfristiga fordringar		71 323	53 925
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	383 008	502 515
Summa kassa och bank		383 008	502 515
Summa omsättningstillgångar		454 330	556 440
Summa tillgångar		26 571 222	26 796 215

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	45 400	45 400	
Fond för yttre underhåll	670 184	269 300	
Summa bundet eget kapital	715 584	314 700	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 835 968	-1 933 592	
Årets resultat	105 908	-501 492	
Summa fritt eget kapital	-2 730 060	-2 435 083	
Summa eget kapital	-2 014 476	-2 120 384	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 704 493	14 363 376
Summa långfristiga skulder		20 704 493	14 363 376
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 347 984	13 991 487
Leverantörsskulder		102 691	141 738
Skatteskulder		5 738	3 498
Övriga skulder	Not 16	34 803	58 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	389 988	358 007
Summa kortfristiga skulder		7 881 204	14 553 223
Summa eget kapital och skulder		26 571 222	26 796 215

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	105 908	-501 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	122 884	136 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 792	-364 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 398	779 734
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-28 515	-207 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 879	207 594
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	327 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	327 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-302 386	-320 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-302 386	-320 756
Årets kassaflöde	-119 507	213 838
Likvidamedel vid årets början	502 515	288 677
Likvidamedel vid årets slut	383 008	502 515

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Akkumulerade förbättringar tidigare än 1998	Linjär	50
Byte av kall- och varmvattenstammar	Linjär	20
Utbyte av tak	Linjär	50
Utbyte av balkonger	Linjär	50
Kallvattenstam	Linjär	50
Rännor på balkonger	Linjär	40
Fiber	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder *	1 485 456	1 100 316
Årsavgifter, lokaler	176 037	130 396
Hyror, garage	313 379	267 767
Hyror, övriga	0	-277 406
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 696	-22 911
Bränsleavgifter, bostäder	385 884	331 548
Summa nettoomsättning	2 342 060	1 529 710

*I årsavgiften ingår även vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	37 500	37 500
Övriga ersättningar *	4 159	6 249
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	17 852	0
Övriga rörelseintäkter	2 073	1 260
Försäkringsersättningar	2 538	0
Summa övriga rörelseintäkter	64 122	45 011

*Pant-och överlåtelseavgifter

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-148 204	-305 700
Reparationer	-98 849	-134 067
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-77 128	-74 888
Försäkringspremier	-18 805	-17 595
Kabel- och digital-TV	-65 321	-66 050
Serviceavtal	-1 638	0
Obligatoriska besiktningar	-7 733	-13 819
Snö- och halkbekämpning	-4 888	-6 150
Förbrukningsinventarier	-7 581	-1 678
Vatten	-112 340	-74 631
Fastighetsel	-60 916	-84 175
Uppvärmning	-336 038	-307 600
Sophantering och återvinning	-24 506	-21 256
Förvaltningsarvode drift	-71 137	-126 957
Summa driftskostnader	-1 035 084	-1 234 566

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 146	-72 559
Arvode föreningsrevisorerrevisorer	-2 740	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 758	0
Kreditupplysningar	-1 299	-2 605
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 366	-5 040
Representation	-2 745	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 370	-5 290
Konsultarvoden	-24 626	-4 037
Bankkostnader	-2 541	-2 100
Övriga externa kostnader	-2 130	0
Summa övriga externa kostnader	-127 721	-91 631

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-44 995	-34 486
Sociala kostnader	-11 518	-8 051
Summa personalkostnader	-56 513	-42 537

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-115 829	-129 473
Avskrivning Markanläggningar	-3 942	-3 942
Avskrivning Installationer	-3 113	-3 113
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-122 884	-136 527

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	413	3 936
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	114	126
Övriga ränteintäkter	233	129
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	760	4 192

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-958 833	-478 008
Övriga räntekostnader	0	-97 135
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-958 833	-575 143

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 139 218	7 139 218
Mark	22 513 345	22 840 345
Markanläggning	78 840	78 840
	29 731 403	30 058 403
Årets anskaffningar		
Mark	0	-327 000
	0	-327 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 731 403	29 731 403

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 530 554	-3 401 081
Markanläggningar	-28 251	-24 309
	-3 558 805	-3 425 390
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-115 829	-129 473
Årets avskrivning markanläggningar	-3 942	-3 942
	-119 771	-133 415
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 678 576	-3 558 805

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	3 492 834	3 608 663
Mark	22 513 345	22 513 345
Markanläggningar	46 647	50 589

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	219 252	219 252
Installationer	93 375	93 375
	312 627	312 627
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	312 627	312 627
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-219 252	-219 252
Installationer	-26 197	-23 085
	-245 449	-242 337
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-3 113	-3 113
	-3 113	-3 113
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-219 252	-219 252
Installationer	-29 309	-26 197
	-248 561	-245 449
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 066	67 178
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	64 066	67 178

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 075	4 998
	26 075	4 998

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 580	18 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 140
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 674	7 647
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 322	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 370	0
	39 946	44 592

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	200	200
Transaktionskonto	382 808	502 315
Summa kassa och bank	383 008	502 515

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	28 052 477	28 354 863
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 944	-146 944
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 201 040	-13 844 543
Långfristig skuld vid årets slut	20 704 493	14 363 376

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,49%	2026-04-16	7 255 160,00	0,00	73 472,00	7 181 688,00
SBAB	4,66%	2025-03-17	6 588 393,00	0,00	100 332,00	6 488 061,00
SBAB	4,52%	2024-07-03	7 256 150,00	0,00	55 110,00	7 201 040,00
SBAB	2,88%	2032-04-16	7 255 160,00	0,00	73 472,00	7 181 688,00
Summa			28 354 863,00	0,00	302 386,00	28 052 477,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 7 201 040 kr villkorsändras och 146 944 kr amorteras varför totalt 7 347 984 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 669 749 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 27 620 143 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	34 803	37 158
Skuld sociala avgifter och skatter	0	21 335
Summa övriga skulder	34 803	58 493

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 942	10 997
Upplupna räntekostnader	840	2 796
Upplupna driftskostnader	3 690	0
Upplupna elkostnader	5 483	9 720
Upplupna vattenavgifter	25 139	0
Upplupna värmekostnader	45 372	43 008
Upplupna kostnader för renhållning	3 077	0
Upplupna revisionsarvoden	2 740	0
Upplupna styrelsearvoden	48 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	115
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	239 704	256 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 988	358 007

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 767 000	28 767 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Frans af Malmberg
Ordförande

Jessica Oinas

Amy Johnson

Hans Ahrlund

Anthony Makowski

Lars Hallberg
Föreningsvald revisor

Peter Larsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i brf Bobergsången med organisationsnummer 746000-1121

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bobergsången för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den / 2024

Lars Hallberg
Föreningsvald revisor

Peter Larsson
Föreningsvald revisor

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 stadgarerna.

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 offentlighetsregler 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 företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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.

Bostadsrättsföreningen Bobergsängen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bobergsängen i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

