

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bonum Bostadsrättsförening
Ankaret
Org nr: 769630-9967

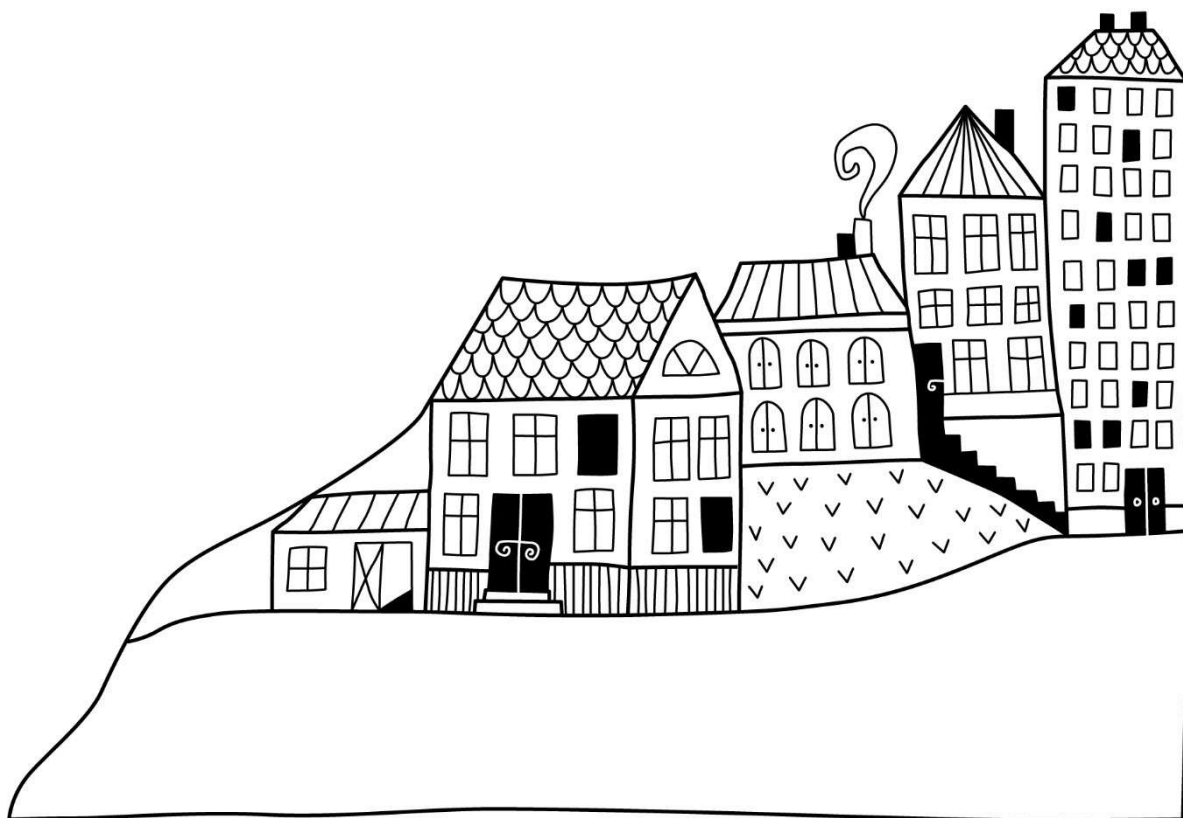


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Styrelsens ord
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Styrelsens ord

År 2023 har styrelsen haft 10 protokollförda möten. Det har varit ett intensivt år med fokus på 5-årsbesiktningen och föreningens ekonomi i en omvärld med stigande räntor och hög inflation.

Under året har förhandlingar skett med ett antal inbjudna leverantörer av förvaltningstjänster, närmare bestämt åtta (8) stycken inkl. Riksbyggen.

Utfallet blev; Brf 24, ekonomisk förvaltning, Sekant, fastighetsförvaltning, Climat 80 sköter vår ventilation samt undercentral och MSW Servicebolag ansvarar för hissarna.

Självständighet

Garantitiden har löpt ut och det finns dessvärre några punkter som ännu inte är åtgärdade efter 5-årsbesiktningen. Källardörr, röklucka, papp på balkongtak, hängränna samt den södra gavelns loggior. Sist och minst, ett hörnavslut ovanför kaklet vid hissen i trappa 17. Detta kommer att åtgärdas så snart vädret tillåter, dock senast under våren.

Ekonomi.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 6% från och med 1 januari 2024. Höjningen är direkt kopplad till högre driftskostnader, främst räntor. Höjningen kunde hållas på relativt låg nivå som ett resultat av en god ekonomi samt ett gediget arbete och kloka beslut under året.

Under året har två MC-platser inrättats i garaget vilket innebär ett ekonomiskt tillskott.

Revidering av underhållsplanen är också gjord så att inga kostsamma överraskningar uppstår.

Samfälligheten Sjöfararen

Samarbetet fungerar bra med positiva och framåtsträvande medlemsföreningar, fokuserade på en smidig skötsel och en försvarbar kostnadsbild. Detta leder till att inga medel utbetalas till Samfälligheten 2024 utan de leverantörer som anlitas fakturerar respektive Brf direkt enligt anläggningsbeslutets andelstal. Föreningen är medlem i två Gemensamhets-anläggningar, GA:1, Gården, andel 1/3 & GA:5, Garaget, andel 1/2.

Framtiden

Styrelsens framtida arbete kommer fortsatt bestå av arbete med vår ekonomi och amortering på föreningens lån, allt för att säkerställa så låga avgifter som möjligt.

Svårighet finns i att hitta medlemmar som kan tänka sig uppdrag i styrelsearbetet varför engagemang av alla boende välkomnas.

Styrelsen i Bonum Brf Ankaret.

Förvaltningsberättelse

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö stad.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre driftkostnader och räntekostnader. Kostnader för underhåll är högre med 37 tkr jämfört med föregående år och räntekostnaderna har ökat med ca 201 tkr jämfört med föregående år som framförallt är den stora skillnaden gällande resultatet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 12%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 252 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 844 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 4 i Malmö Kommun. På fastigheten finns det 1 byggnad med 44 lägenheter, 1 uthyrningslokal, 1 övernattningslägenhet samt 1 gemensamhetslokal. Byggnaden var klar för inflyttning juni 2018. Fastighetens adress är Bomgatan 15 A-B samt Bomgatan 17-19 i Malmö.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring kommer att bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	24
4 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	10

Total tomtarea	1 109 m ²
Total bostadsarea	3 642 m ²
Total lokalarea	109 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 37m²

Årets taxeringsvärde	116 647 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 647 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen har under året varit medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
On Demand	Bilpool
Telia	Kabel-TV, Bredband & Telefoni
Firesafe	Brandskydd
Hörmann	Garageport
Avarn	Dörr & dörrautomatik
Sydantenn	Aptus
Veteranpoolen	Rabatter

Föreningen är delaktig i följande gemensamhetsanläggningar:

Malmö Bommen GA:1, tillsammans med RB Brf Livbojen & RB Brf Blinkfyren. Föreningens andel är 33%. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin med tillbehör samt handikapparkering. Anläggningen förvaltas i dagsläget via delägarförvaltning.

Malmö Bommen GA:5, tillsammans med RB Brf Blinkfyren. Föreningens andel är 50%. I gemensamhetsanläggningen ingår garageport, infart, garageramp, ytskikt, belysningsarmatur, kanalfläkt, elledningar & elmätare. Anläggningarna förvaltas via Sjöfararens samfällighetsförening.

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 24 tkr och planerat underhåll för 37 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 853 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 234 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 853 tkr (213 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Lagheden	Ordförande	2025
Timmy Ljung	Sekreterare	2025
Anna Nilsson	Ledamot	2025
Johan Sandqvist	Ledamot	2024
Ann-Cathrine Svenning	Ledamot	2024
Jörn Enoksen	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Gustafsson	Suppleant	2025
Siv Moberg	Suppleant	2024
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024
Bengt Lindgren	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegärd Svensson		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 föreningen ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

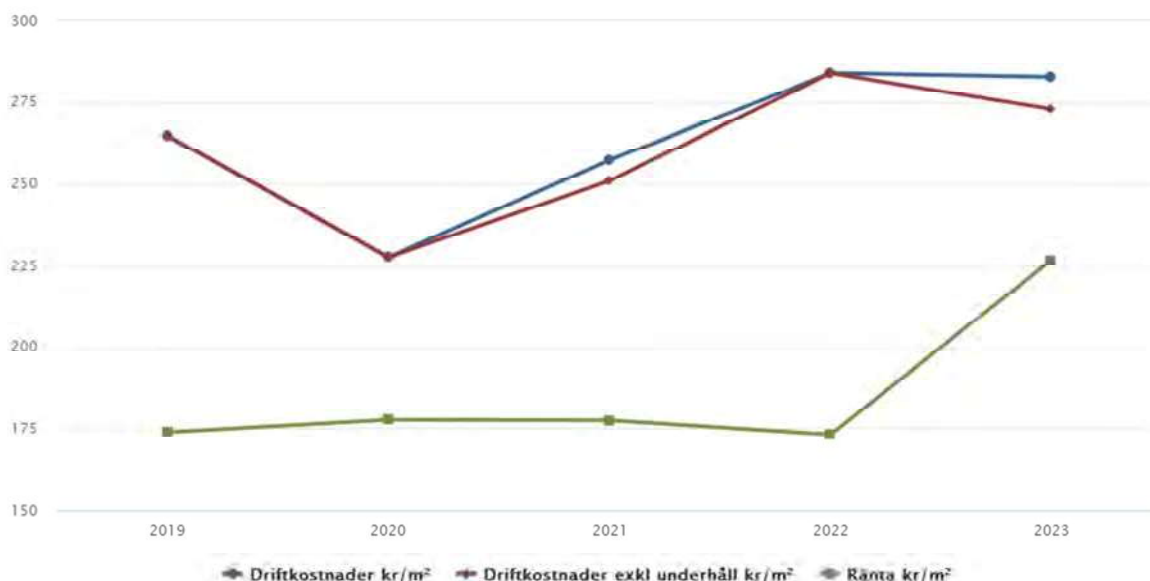
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 154 557	3 059 808	3 025 359	3 036 446	2 923 854
Resultat efter finansiella poster	-407 977	-363 764	-244 908	57 942	-353 850
Årets resultat	-407 977	-363 764	-244 908	57 942	-353 850
Resultat exkl avskrivningar	844 281	888 493	1 007 349	1 297 054	884 067
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-8 719	111 493	292 349	582 054	182 067
Balansomslutning	177 992 954	179 431 820	180 245 708	181 965 367	182 123 974
Soliditet %	70	70	70	69	69
Likviditet %	12	15	343	13	203
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	833	812	808	811	785
Driftkostnader kr/kvm	283	284	257	228	265
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	273	284	251	228	265
Energikostnad kr/kvm	171	171	149	134	145
Underhållsfond kr/kvm	1 174	956	749	564	374
Sparande kr/kvm	233	237	275	346	236
Ränta kr/kvm	227	173	178	178	174
Skuldsättning kr/kvm	14 103	14 310	14 454	14 838	14 862
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 587	14 738	14 887	15 282	15 307
Räntekänslighet %	17,5	18,1	18,4	18,9	19,5



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	127 190 000	3 585 400	-5 291 382	-363 764
Disposition enl. årsstämmobeslut			-363 764	363 764
Reservering underhållsfond		853 000	-853 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 925	36 925	
Årets resultat				-407 917
Vid årets slut	127 190 000	4 401 475	-6 471 221	-407 917

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 655 146
Årets resultat	-407 917
Årets fondreservering enligt stadgarna	-853 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 925
Summa	-6 879 138

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 879 138**

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	3 154 557	3 059 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 636	106 812
Summa rörelseintäkter		3 259 193	3 166 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 047 949	-1 045 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-518 625	-598 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 252 258	-1 252 258
Summa rörelsekostnader		-2 818 831	-2 895 963
Rörelseresultat		440 362	270 657
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	440	2 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 624	12 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-850 343	-649 326
Summa finansiella poster		-848 279	-634 421
Resultat efter finansiella poster		-407 917	-363 764
Årets resultat		-407 917	-363 764

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	175 621 691	176 873 949
Summa materiella anläggningstillgångar		175 621 691	176 873 949
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		175 643 691	176 895 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	0
Övriga fordringar	Not 13	38 885	37 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	12 029	190 155
Summa kortfristiga fordringar		50 194	227 238
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 302 071	2 308 633
Summa kassa och bank		2 302 071	2 308 633
Summa omsättningstillgångar		2 352 985	2 535 871
Summa tillgångar		177 996 676	179 431 820

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 190 000	127 190 000
Fond för yttre underhåll		4 401 475	3 585 400
Summa bundet eget kapital		131 591 475	130 775 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 471 221	-5 291 382
Årets resultat		-407 917	-363 764
Summa fritt eget kapital		-6 879 138	-5 655 146
Summa eget kapital		124 712 336	125 120 253
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 054 463	37 067 891
Summa långfristiga skulder		34 054 463	37 067 891
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 072 204	16 600 776
Leverantörsskulder		0	250 292
Skatteskulder		31 520	31 520
Övriga skulder	Not 17	19 343	9 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	106 809	351 650
Summa kortfristiga skulder		19 229 876	17 243 675
Summa eget kapital och skulder		177 996 676	179 431 820

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-407 917	-363 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 252 258	1 252 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	844 341	888 493
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	176 324	34 281
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-485 227	91 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 438	1 014 651
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-542 000	-542 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-542 000	-542 000
Årets kassaflöde	-6 562	472 651
Likvidamedel vid årets början	2 308 633	1 835 982
Likvidamedel vid årets slut	2 302 071	2 308 633
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
Byggnader	Linjär	120
Utbyggnad av fastighetens skalskydd	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 723 700	2 644 368
Hyror, lokaler	52 758	47 568
Hyror, garage	133 680	129 840
Hyror, övriga	25 434	16 200
Vattenavgifter	63 163	58 882
Elavgifter	152 030	153 972
Debiterad fastighetsskatt-	3 792	8 978
Summa nettoomsättning	3 154 557	3 059 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	95 040	100 320
Övriga ersättningar	1 838	5 531
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	1
Övriga rörelseintäkter	7 765	960
Summa övriga rörelseintäkter	104 636	106 812

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-36 925	0
Reparationer	-24 057	-11 216
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-15 050	-16 470
Samfällighetsavgifter	-50 775	-51 240
Försäkringspremier	-53 239	-47 857
Kabel- och digital-TV	-99 009	-85 006
Återbäring från Riksbyggen	4 700	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 985	-23 794
Serviceavtal	-33 094	-44 834
Obligatoriska besiktningar	-4 047	-9 027
Förbrukningsinventarier	-6 816	-24 705
Vatten	-95 119	-101 856
Fastighetsel	-263 142	-293 755
Uppvärmning	-284 012	-246 959
Sophantering och återvinning	-40 855	-43 428
Förvaltningsarvode drift	-23 524	-50 557
Summa driftskostnader	-1 047 949	-1 045 504

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-9 411	-7 846
Förvaltningsarvode administration	-364 741	-467 569
Lokalkostnader	-2 600	-11 210
Resekostnader	-187	0
IT-kostnader	0	-900
Arvode, yrkesrevisorer	-49 750	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 590	-47 893
Kreditupplysningar	-14	-1 910
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 363	-4 340
Representation	-534	-2 185
Kontorsmateriel	-5 884	0
Telefon och porto	0	-594
Medlems- och föreningsavgifter	-1 848	-1 848
Konsultarvoden	-57 884	-28 750
Bankkostnader	-3 020	-2 156
Övriga externa kostnader	-800	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-518 625	-598 201

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 237 917	-1 237 917
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 341	-14 341
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 252 258	-1 252 258

Not 7 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	440	2 112
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	440	2 112

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 242	11 613
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	8
Övriga ränteintäkter	382	1 171
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 624	12 793

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-850 343	-649 344
Övriga räntekostnader	0	18
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-850 343	-649 326

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	148 550 000	148 550 000
Mark	34 400 000	34 400 000
Tillkommande utgifter	143 409	143 409
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	183 093 409	183 093 409

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 189 584	-4 951 667
Tillkommande utgifter	-29 877	-15 536
	-6 219 461	-4 967 203

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 237 917	-1 237 917
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 341	-14 341
	-1 252 258	-1 252 258

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 471 719	-6 219 461
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	141 122 500	142 360 416
Mark	34 400 000	34 400 000
Tillkommande utgifter	99 191	113 532

Taxeringsvärden

Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	1 647 000	1 647 000

Totalt taxeringsvärde

	116 647 000	116 647 000
<i>varav byggnader</i>	<i>86 471 000</i>	<i>86 471 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 176 000</i>	<i>30 176 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	22 000	22 000
Summa andra långfristiga fordringar	22 000	22 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 885	37 083
Summa övriga fordringar	38 885	37 083

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	53 239
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	116 892
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 502	7 330
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 527	12 694
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 029	190 155

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 047 647	472 723
Transaktionskonto	1 254 424	1 835 910
Summa kassa och bank	2 302 071	2 308 633

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	53 126 667	53 668 667
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-542 000	0
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder	-18 530 204	-16 600 776
Långfristig skuld vid årets slut	34 054 463	37 067 891

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-06-30	18 530 204,00	0,00	0,00	18 530 204,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2026-06-30	16 600 776,00	0,00	542 000,00	16 058 776,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2029-04-30	18 537 687,00	0,00	0,00	18 537 687,00
Summa			53 668 667,00	0,00	542 000,00	53 126 667,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 18 530 204 kr villkorsändras och 542 000 kr amorteras varför totalt 19 072 204 kr skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 34 054 463 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 50 416 667 kr.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	14 141	9 437
Clearing	5 202	0
Summa övriga skulder	19 343	9 437

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	11 913	44 346
Upplupna värmekostnader	39 162	37 461
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 021
Upplupna revisionsarvoden	24 750	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 984	670
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	246 152
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 809	351 650

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	55 860 000	55 860 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Thomas Lagheden

Timmy Ljung

Anna Nilsson

Johan Sandqvist

Ann-Cathrine Svenning

Jörn Enoksen

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Bengt Lindgren
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557513106303

Document

Årsredovisning 2023 - Bonum Brf Ankaret
Main document
22 pages
Initiated on 2024-03-18 14:40:45 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2024-03-19 21:22:34 CET (+0100)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Thomas Lagheden (TL1)
thomas.lagheden@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "THOMAS LAGHEDEN"
Signed 2024-03-18 14:50:37 CET (+0100)

Anna Nilsson (AN)
annanilssonsandby@yahoo.ca



The name returned by Swedish BankID was "Anna Maria Nilsson"
Signed 2024-03-18 19:01:40 CET (+0100)

Anne-Cathrine Svenning (AS)
anne.svenning@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Anne-Cathrine Svenning"
Signed 2024-03-19 10:10:10 CET (+0100)

Johan Sandqvist (JS)
j.sandqvist65@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN SANDQVIST"
Signed 2024-03-19 10:32:33 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513106303

Tommy Ljung (TL2)
timmy.ljung@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TIMMY LJUNG"
Signed 2024-03-19 17:59:29 CET (+0100)

Jörn Enoksen (JE)
Jorn.Enoksen@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Jörn Erik Enoksen"
Signed 2024-03-19 09:36:54 CET (+0100)

Bengt Lindgren (BL)
bengthlindgren@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Harald Lindgren"
Signed 2024-03-18 15:43:04 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2024-03-19 21:22:34 CET (+0100)

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 Bonum Bostadsrättsförening Ankaret, org. nr 769630-9967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Ankaret 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 revisionssed 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 revisorssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Ankaret 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 förlöpande 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

Bengt Lindgren
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557513123768

Document

RB
Main document
2 pages
Initiated on 2024-03-18 14:50:16 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2024-03-19 21:22:47 CET (+0100)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Bengt Lindgren (BL)
bengtlindgren@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Harald Lindgren"
Signed 2024-03-18 15:44:28 CET (+0100)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2024-03-19 21:22:47 CET (+0100)

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är 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 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 22 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 Ankaret

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum Bostadsrättsförening Ankaret 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

