

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bonums Bostadsrättsförening  
Nafnes Gård Hjärup

Org nr: 769627-3189



## Medlemsvinst

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

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 600 kronor i återbäring samt 1 440 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonums  
Bostadsrättsförening Nafnes Gård  
Hjärup 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, detta beror främst på ökade årsavgifter. Underhållskostnaderna i föreningen har ökat, det är normalt att underhållskostnader pendlar från ett år till ett annat. Föreningens räntekostnader har ökat med ca 400 tkr på grund av lån som omsatts till högre ränta jämfört med tidigare år.

Bortser man från underhållet så har driftkostnaderna minskat något. Framförallt är det kostnader för uppvärmning som minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetsstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 74% till 156%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 485 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjärup 4:274 i Staffanstorps Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 48 lägenheter, 1 gemensamhetslokal och 1 övernattningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Fredriks väg 3-9 i Hjärup.

Fastigheten urholkas delvis av en tredimensionell fastighet för vårdändamål, Hjärup 4:304. Denna består av en lokal i bottenplan i ett av husen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rok	14
3 rok	24
4 rok	10
<b>Summa</b>	<b>48</b>

## Dessutom tillkommer

Gemensamhetslokal	1
Övernattningslägenhet	1
<b>P-platser</b>	<b>45</b>

Total tomtarea 7 839 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 828 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 79 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är 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 är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Hjärup 4:304. Förvaltningen sker genom delägarförvaltning. Föreningen delar ledningar och förbrukning av varmvatten och värme med Hjärup 4:304.

## 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 40 tkr och planerat underhåll för 318 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en rekommenderad avsättning på 585 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 153 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 585 tkr (153 kr/m<sup>2</sup>) enligt underhållsplanen som uppdaterades år 2022.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsrengöring, injustering och OVK	2022
Underhållsspolning	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation vatten- och elmätare	65 969
Målning av balkongfronter	251 650

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Malmström	Ordförande	2024
Björn Lihdén	Sekreterare	2025
Rose-Marie Stolpe	Vice ordförande	2024
Kent Pålsson	Ledamot	2025
Besim Salihi	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingolfur Arnarson	Suppleant	2024
Ronnie Bjarnfält	Suppleant	2024
Leyla Sangin	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Lisbeth Olsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Kjäll	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cary Lundqvist	2024
Leif Olsson	2024
Sture Olsson	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 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 40%.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 115 kr/m<sup>2</sup>/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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen har individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten och el för samtliga lägenheter.

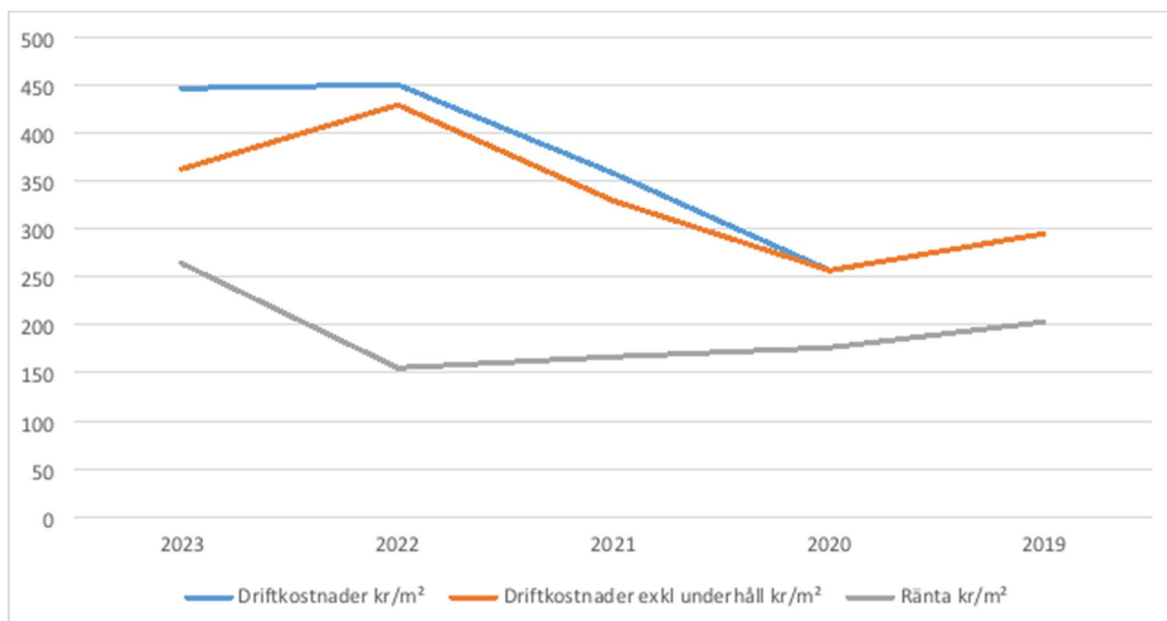


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 693	3 316	3 138	3 128	3 059
Rörelsens intäkter	4 989	3 539	3 335	3 295	3 215
Resultat efter finansiella poster*	385	-694	-479	-202	-421
Årets resultat	385	-694	-479	-202	-421
Resultat exkl avskrivningar	1 426	347	562	839	620
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	841	-238	-3	243	24
Balansomslutning	132 701	133 485	134 383	135 585	136 580
Årets kassaflöde	466	-39	-7	-75	-67
Soliditet %*	69	68	68	68	67
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	6	5	4	4	61
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	156	74	47	57	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	89	90	90	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 188	826	780	778	760
Driftkostnader kr/kvm	445	449	358	257	294
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	362	429	328	257	294
Energikostnad kr/kvm*	261	349	251	202	219
Underhållsfond kr/kvm	1 056	986	853	735	579
Reservering till underhållsfond kr/kvm	153	153	148	156	156
Sparande kr/kvm*	455	111	176	219	162
Ränta kr/kvm	264	155	166	175	202
Skuldsättning kr/kvm*	10 672	10 889	11 040	11 212	11 463
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 672	10 889	11 040	11 212	11 463
Räntekänslighet %*	9,0	13,2	14,1	14,4	15,1

\*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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 510 000	3 774 543	-5 855 787	-694 111
Disposition enl. årsstämmobeslut			-694 111	694 111
Reservering underhållsfond		585 000	-585 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-317 619	317 619	
Årets resultat				385 010
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 510 000</b>	<b>4 041 924</b>	<b>-6 817 279</b>	<b>385 010</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 549 898
Årets resultat	385 010
Årets fondreservering enligt stadgarna	-585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 619
<b>Summa</b>	<b>-6 432 268</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 432 268**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 692 949	3 316 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295 602	222 488
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 988 551</b>	<b>3 538 588</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 704 183	-1 719 633
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 836	-767 100
Personalkostnader	Not 6	-105 373	-121 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 040 933	-1 040 933
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 601 326</b>	<b>-3 649 316</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 387 226</b>	<b>-110 728</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 005	2 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 011 660	-592 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 002 215</b>	<b>-583 383</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>385 010</b>	<b>-694 111</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>385 010</b>	<b>-694 111</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	131 586 440	132 627 373
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 586 440</b>	<b>132 627 373</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	72 000	72 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 000</b>	<b>72 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>131 658 440</b>	<b>132 699 373</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 515	676
Övriga fordringar	Not 14	29 370	27 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	69 354	283 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 238</b>	<b>310 999</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	940 136	474 413
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>940 136</b>	<b>474 413</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 042 374</b>	<b>785 413</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>132 700 814</b>	<b>133 484 786</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	93 510 000	93 510 000	
Fond för yttre underhåll	4 041 924	3 774 543	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>97 551 924</b>	<b>97 284 543</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 817 279	-5 855 787	
Årets resultat	385 010	-694 111	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 432 268</b>	<b>-6 549 898</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>91 119 655</b>	<b>90 734 645</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 170 930	27 324 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 170 930</b>	<b>27 324 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 682 000	14 358 430
Leverantörsskulder	Not 18	109 208	257 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	559 608	810 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 350 816</b>	<b>15 425 641</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>132 700 814</b>	<b>133 484 786</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	385 010	-694 111
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 040 933	1 040 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 425 944</b>	<b>346 823</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	208 761	-182 196
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-338 982	373 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 295 723</b>	<b>538 196</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-830 000	-577 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-830 000</b>	<b>-577 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>465 723</b>	<b>-39 304</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>474 413</b>	<b>513 717</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>940 136</b>	<b>474 413</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 266 540	2 918 148
Hyror, lokaler	7 200	6 600
Hyror, p-platser	150 000	150 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 150	-2 900
Vattenavgifter	102 261	64 066
Elavgifter	177 098	180 186
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 692 949</b>	<b>3 316 100</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga lokalintäkter	750	250
Övriga avgifter	200	200
Övriga ersättningar	17 634	16 554
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Erhållna statliga bidrag	92 809	103 339
Övriga rörelseintäkter	184 208	102 144
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>295 602</b>	<b>222 488</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-317 619	-77 500
Reparationer	-39 926	-59 160
Försäkringspremier	-46 099	-41 159
Återbäring från Riksbyggen	6 600	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 028	-1 540
Serviceavtal	-57 489	-50 340
Obligatoriska besiktningar	-52 686	-23 811
Bevakningskostnader	-5 565	-10 472
Snö- och halkbekämpning	-48 525	-16 257
Förbrukningsinventarier	-50 309	-19 904
Fordons- och maskinkostnader	-216	-1 610
Vatten	-77 579	-81 369
Fastighetsel	-494 063	-444 000
Uppvärmning	-429 322	-810 754
Sophantering och återvinning	-75 739	-74 424
Förvaltningsarvode drift	-617	-14 631
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 704 183</b>	<b>-1 719 633</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-662 069	-657 946
Resekostnader	-528	0
IT-kostnader	-7 220	-6 758
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 635	-7 179
Kreditupplysningar	0	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-3 382
Kontorsmateriel	-2 200	-1 854
Telefon och porto	-1 407	-1 971
Medlems- och föreningsavgifter	-2 016	-2 016
Konsultarvoden	-16 500	-10 500
Bankkostnader	-2 943	-2 455
Advokat och rättegångskostnader	0	-25 031
Övriga externa kostnader	-36 393	-36 297
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-750 836</b>	<b>-767 100</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-92 876	-92 875
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 673	-6 688
Övriga kostnadsersättningar	-165	0
Övriga personalkostnader	-2 000	-300
Sociala kostnader	-8 660	-21 787
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-105 373</b>	<b>-121 650</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 040 933	-1 040 933
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 040 933</b>	<b>-1 040 933</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 440	6 912
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 440</b>	<b>6 912</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 889	2 103
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	0
Övriga ränteintäkter	65	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 005</b>	<b>2 107</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 011 660	-592 402
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 011 660</b>	<b>-592 402</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	124 565 000	124 565 000
Mark	15 000 000	15 000 000
	<b>139 565 000</b>	<b>139 565 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>139 565 000</b>	<b>139 565 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-6 937 627	-5 896 694
	<b>-6 937 627</b>	<b>-5 896 694</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 040 933	-1 040 933
	<b>-1 040 933</b>	<b>-1 040 933</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 978 560</b>	<b>-6 937 627</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	116 586 440	117 627 373
Mark	15 000 000	15 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	79 800 000	79 800 000
	<b>79 800 000</b>	<b>79 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>67 000 000</i>	<i>67 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 800 000</i>	<i>12 800 000</i>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>72 000</b>	<b>72 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	80	676
Kundfordringar	3 435	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 515</b>	<b>676</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 535	4
Momsfordringar	25 835	27 014
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>29 370</b>	<b>27 018</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 319	46 099
Förutbetalda driftkostnader	0	5 565
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 035	231 079
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>69 354</b>	<b>283 306</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	508 786	1 216
Transaktionskonto	431 350	473 197
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>940 136</b>	<b>474 413</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	40 852 930	41 682 930
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-330 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 352 000	-14 028 430
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 170 930</b>	<b>27 324 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,23%	2024-12-06	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	4,55%	2024-12-30	5 352 000,00	0,00	0,00	5 352 000,00
SBAB	0,91%	2025-11-14	2 302 500,00	0,00	330 000,00	1 972 500,00
NORDEA	3,72%	2025-11-19	8 676 430,00	0,00	500 000,00	8 176 430,00
NORDEA	2,02%	2026-12-30	15 352 000,00	0,00	0,00	15 352 000,00
<b>Summa</b>			<b>41 682 930,00</b>	<b>0,00</b>	<b>830 000,00</b>	<b>40 852 930,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 15 352 000 kr villkorsändras och 330 000 kr amorteras varför totalt 15 682 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 170 930 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 39 202 930 kr.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	83 714	89 752
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 494	167 260
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>109 208</b>	<b>257 012</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	29 707	31 212
Upplupna räntekostnader	26 588	75 972
Upplupna elkostnader	49 270	48 116
Upplupna värmekostnader	71 827	144 216
Upplupna kostnader för renhållning	14 687	14 863
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	94 547	99 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 123	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 023	383 508
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>619 021</b>	<b>810 199</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	46 055 000	46 055 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Bertil Malmström

\_\_\_\_\_  
Björn Lihdén

\_\_\_\_\_  
Rose-Marie Stolpe

\_\_\_\_\_  
Kent Pålsson

\_\_\_\_\_  
Besim Salihi

Min revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Olsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514789340

## Dokument

### Årsredovisning Nafnes Gård 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-04-09 15:13:34 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)

Färdigställt 2024-04-12 13:28:11 CEST (+0200)

## Initierare

Leyla Sangin (LS)

Riksbyggen

leyla.x.sangin@riksbyggen.se

## Signerare

Bertil Malmtröm (BM)

Brf Nafnes Gård

malmstrom.b@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL MALMSTRÖM"

Signerade 2024-04-10 08:11:26 CEST (+0200)

Björn Lihdén (BL)

Brf Nafnes Gård

bjorn@lihdén.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Lennart Lihdén"

Signerade 2024-04-11 17:48:28 CEST (+0200)

Rose-Marie Stolpe (RS)

Brf Nafnes Gård

rose-marie.stolpe@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROSE-MARIE STOLPE"

Signerade 2024-04-09 15:54:53 CEST (+0200)

Kent Pålsson (KP)

Brf Nafnes Gård

kentpalssonmsn.com@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT PÅLSSON"

Signerade 2024-04-09 17:56:27 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514789340

Besim Salih (BS)  
Brf Nafnes Gård  
Besim.Salih@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BESIM SALIH"  
Signerade 2024-04-09 15:15:04 CEST (+0200)

Lisbeth Olsson (LO)  
Brf Nafnes Gård  
olssonlisbeth033@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISBETH OLSSON"  
Signerade 2024-04-09 17:42:20 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-04-12 13:28:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonums BRF Nafnes Gård Hjärup

Org.nr 769627-3189

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bonums BRF Nafnes Gård Hjärup 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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





inhämtat revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Bonums BRF Nafnes Gård Hjärup 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>



---

# Styrelsens ord

## Styrelsens årsberättelse 2023

Föreningen har under 2023 haft 8 styrelsemöten inklusive ett konstituerande möte.

14 arbetsmöten inkl. uppföljningsmöten gällande garantiärenden med besiktningsman L-O Annerfeldt, byggfirma Otto Magnusson och Riksbyggen.

Ordinarie stämma hölls den 15 maj i Hjärup församlingsgård.

Förra årets kaos på el-, gas- och räntemarknaden medförde stora förändringar för föreningen under 2023.

Avgiftshöjningen på 40% från och med januari blev en nödvändig åtgärd för att säkra upp vår likviditet.

De beräknade kostnadsökningarna i vår budget har dämpats betydligt pga. av de åtgärder som vidtagits under året. Stora besparingar på gasförbrukning och bättre avtal och lägre priser på gasen. El stöd har sökts och beviljats på 123 055 kr som ytterligare förstärkt vår situation. Den särskilda besiktning styrelsen begärt under 2021 ang. utförandet av balkongkanterna och som besiktningsmannen gett oss rätt i, utmynnade i en förlikning mellan föreningen, Riksbyggen och byggaren Otto Magnusson. Föreningen tilldelades en ersättning på 157 892 kr. Ny skyddsmålning av balkongkanterna har efter förlikningen utförts av Sandå AB.

Garantifelen efter 5-års besiktningen på fastigheterna och i lägenheterna, har under året åtgärdats och endast något enstaka fel återstår att åtgärda.

Målning av altan/balkongväggarna har påbörjats och slutförs under 2024.

Samtliga spjäll i lägenheternas köksfläkt har rengjorts under året av firman OVK.

Utbyte av samtliga lägenheters mätare för distansavläsning av varm-, kallvatten och el har genomförts av Brunata AB. Föreningen har följt underhållsplanen för året och den har uppdaterats tillsammans med Riksbyggen för kommande år.

Nytt avtal med Riksbyggen gällande ekonomi, underhållsplan och Bonustjänst har uppdaterats och signerats för 2024.

Nya avtal för de kommande åren har förhandlats fram för fastighetens förvaltning och drift med Stadsbostäder AB i Malmö och för gällande städning har avtal slutits med Activa Service Partner i Staffanstorps.

Föreningens ekonomiska situation har under året förändrats till ett positivt resultat.

Vid omsättning av ett av våra lån kunde en punktamortering på 500 000 kr utföras. Styrelsen ser med tillförsikt fram mot kommande årens ekonomi.

Styrelsen.



---

# 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.

---

# Bonums BRF Nafnes Gård Hjärup

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bonums BRF Nafnes Gård Hjärup 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](http://www.riksbyggen.se)

