

# Årsredovisning

Bostadsrättsförening  
Bovieran Staffanstorp  
Org nr: 769632-5377

2022-01-01 – 2022-12-31





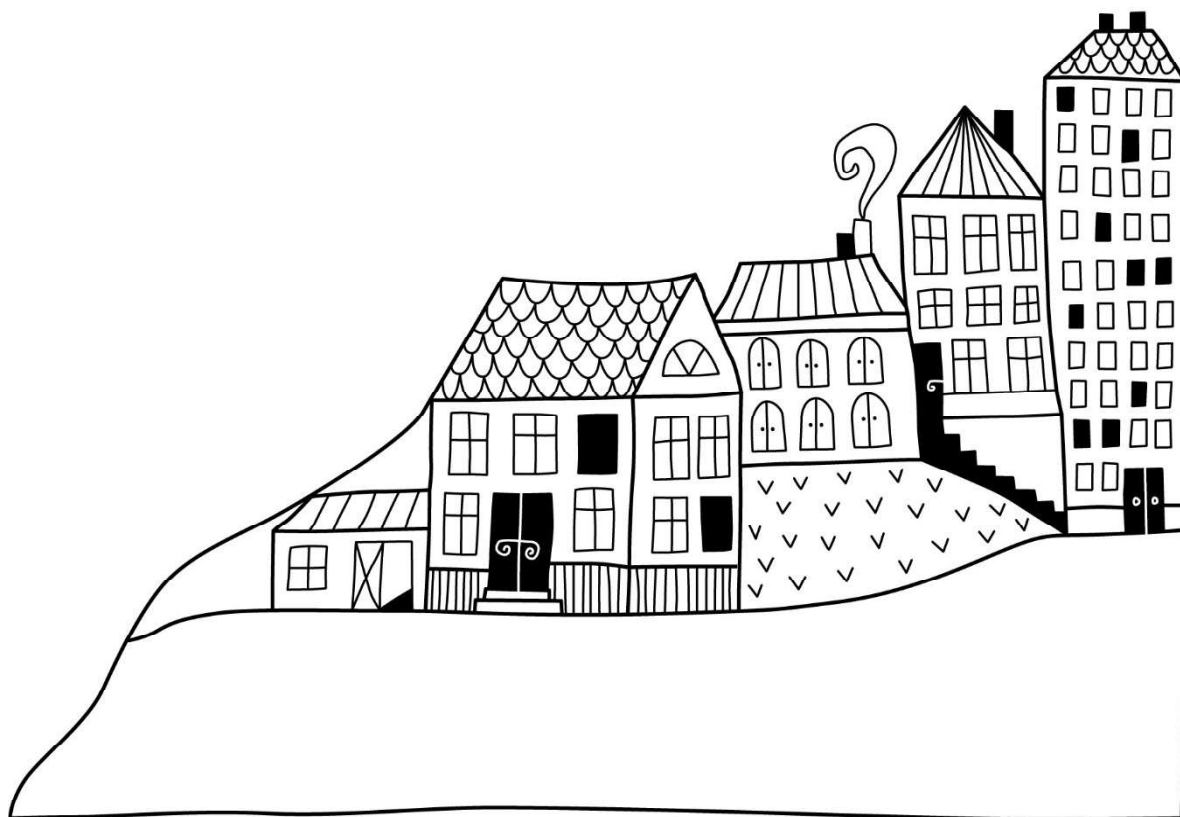
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Bovieran Staffanstorp får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-13.

Årets resultat är lägre jämfört med tidigare år. Dock är det svårt att jämföra åren eftersom husen färdigställdes under 2021 och detta år inte består av ett helt år.

Husen driftsattes under maj månad 2021 vilket försvårar jämförelsen mellan åren.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 332 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 693 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stanstorp 5:377 i Staffanstorps kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 54 st lägenheter, 1 gästlägenhet, 1 gemensamhetslokal med kök samt ett stort atrium med damm och exotiska växter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adress är Vendelgatan 24 i Staffanstorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	39
2 rum och kök	15



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	58	Med värmaruttag
Antal p-platser	7	Gästparkeringar
Antal lokaler	1	Gästlägenhet
Antal lokaler	1	Gemensamhetslokal med kök

Total tomtarea	7 832 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 273 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 273 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	130 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bertil Andersson	Ordförande	2024
Laila Claesson	Ledamot	2023
Jan-Erik Lennartsson	Ledamot	2023
Pia Karlsson	Ledamot	2024
Anna-Karin Persson	Ledamot	2023
Anders Branell	Ledamot	2024
Uwe Voss	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Marie Mårtensson	Suppleant	2023
Lennart Nilsson	Suppleant	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mazars	Auktoriserad revisor	2023
Bengt-Göran Nilsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marianne Leatherbarrow	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Andersson	2023
Barbro Moberg	2023
Kjell Nilsson	2023

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 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Styrelsen har beslutat att införa en avgift för bredband och tv från 2022-09-01 om 165 kr/lgh/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2023-01-01.

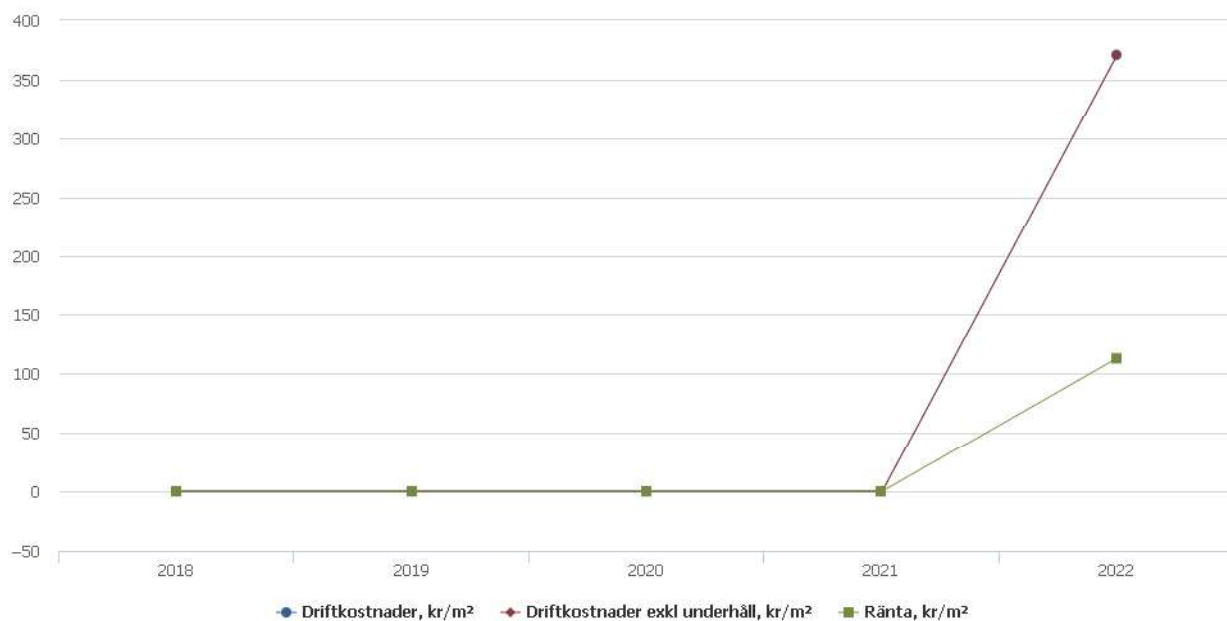
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 691 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 208	2 005	*	*	*
Rörelsens intäkter	3 295	1 871	*	*	*
Resultat efter finansiella poster	-1 639	-918	*	*	*
Årets resultat	-1 639	-918	*	*	*
Resultat exklusive avskrivningar	693	636	*	*	*
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	493	437	*	*	*
Balansomslutning	188 337	190 480	144 771	35 411	21
Soliditet %	66	66	*	*	*
Likviditet %	4	109	*	*	*
Skuldkvot %	19,53	33,47	*	*	*

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	126 012 000	199 416	-199 416	-918 208
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-918 208	918 208
Reservering underhållsfond		199 416	-199 416	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-1 639 311
<b>Vid årets slut</b>	<b>126 012 000</b>	<b>398 832</b>	<b>-1 317 040</b>	<b>-1 639 311</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 117 624
Årets resultat	-1 639 311
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-199 416

**Summa** **-2 956 352**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-2 956 352**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 207 808	2 004 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 875	1 870 875
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 294 683</b>	<b>3 875 607</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 584 450	-919 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 360	-1 094 528
Personalkostnader	Not 6	-63 682	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 332 041	-1 554 694
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 456 533</b>	<b>-3 569 129</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 161 850</b>	<b>306 478</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 858	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-483 319	-1 224 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-477 461</b>	<b>-1 224 686</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 639 311</b>	<b>-918 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 639 311</b>	<b>-918 208</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	187 025 264	189 357 306
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>187 025 264</b>	<b>189 357 306</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 025 264</b>	<b>189 357 306</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	7 917	3
Övriga fordringar	Not 12	131 653	131 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	129 771	168 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 341</b>	<b>299 312</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 042 013	823 016
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 042 013</b>	<b>823 016</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 311 353</b>	<b>1 122 327</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>188 336 618</b>	<b>190 479 633</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	126 012 000	126 012 000	
Fond för yttre underhåll	398 832	199 416	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>126 410 832</b>	<b>126 211 416</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 317 040	-199 416	
Årets resultat	-1 639 311	-918 208	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 956 352</b>	<b>-1 117 624</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>123 454 480</b>	<b>125 093 792</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 962 500	64 355 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 962 500</b>	<b>64 355 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 392 500	430 000
Leverantörsskulder	Not 16	151 162	180 827
Skatteskulder	Not 17	0	113 441
Övriga skulder	Not 18	6 032	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	369 944	306 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 919 637</b>	<b>1 030 841</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>188 336 618</b>	<b>190 479 633</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 639 311	-918 208
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 332 041	1 554 694
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>692 730</b>	<b>636 486</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	29 971	1 715 720
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-73 704	-144 170 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>648 997</b>	<b>-141 817 962</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	129 008 563
Investeringar i byggnader & mark	0	-177 164 585
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-48 156 022</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-430 000	64 785 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	126 012 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-430 000</b>	<b>190 797 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>218 997</b>	<b>823 016</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>823 016</b>	<b>0</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 042 013</b>	<b>823 016</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 1,4%

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 951 388	1 840 641
Hyror, p-platser	258 800	172 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-12 097
Elavgifter	1 220	3 388
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 207 808</b>	<b>2 004 732</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	44 550	0
Övriga ersättningar	27 174	16 184
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Övriga rörelseintäkter	15 156	1 854 693
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>86 875</b>	<b>1 870 875</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-165 340	-37 730
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	-112 000
Försäkringspremier	-50 505	-50 437
Kabel- och digital-TV	-107 384	-42 054
Serviceavtal	-12 920	0
Snö- och halkbekämpning	-35 033	-28 293
Förbrukningsinventarier	-157 796	-25 007
Vatten	-124 434	-75 825
Fastighetsel	-251 566	-138 391
Uppvärmning	-302 813	-166 769
Sophantering och återvinning	-47 191	-16 998
Förvaltningsarvode drift	-329 467	-226 403
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 584 450</b>	<b>-919 908</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-353 699	-233 333
Annonsering och reklam	0	-745 157
IT-kostnader	-1 223	-345
Arvode, yrkesrevisorer	-43 438	0
Övriga förvaltningskostnader	-25 391	-63 088
Kreditupplysningar	0	-474
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 174	-16 184
Telefon och porto	-14 835	-204
Medlems- och föreningsavgifter	-16 405	-7 500
Bankkostnader	-2 100	0
Övriga externa kostnader	-17 096	-28 243
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-476 360</b>	<b>-1 094 528</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-52 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 995	0
Sociala kostnader	-6 687	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 682</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 332 041	-1 554 694
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 332 041</b>	<b>-1 554 694</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	5 858	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 858</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-481 445	-245 055
Räntekostnader från koncernbolag	0	-978 113
Övriga räntekostnader	-1 874	-1 518
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-483 319</b>	<b>-1 224 686</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	164 214 585	13 747 415
Mark	26 697 415	
	<b>190 912 000</b>	<b>13 747 415</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	164 214 585
Mark	0	12 950 000
	<b>0</b>	<b>177 164 585</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>190 912 000</b>	<b>190 912 000</b>

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

Årets avskrivning byggnader	-1 554 694	-1 554 694
	<b>-1 554 694</b>	<b>-1 554 694</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 554 694</b>	<b>-1 554 694</b>

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

Byggnader	160 327 849	162 659 891
Mark	26 697 415	26 697 415

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>130 200 000</b>	*
<i>varav byggnader</i>	<i>80 000 000</i>	*
<i>varav mark</i>	<i>50 200 000</i>	*

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	17	3
Kundfordringar	7 900	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>7 917</b>	<b>3</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	305	0
Övriga kortfristiga fordringar	131 123	131 123
Fordringar hos leverantörer	225	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>131 653</b>	<b>131 123</b>





**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 425	88 425
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 346	17 151
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	62 610
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>129 771</b>	<b>168 186</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 042 013	823 016
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 042 013</b>	<b>823 016</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	64 355 000	64 785 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 392 500	-430 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 962 500</b>	<b>64 355 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,67%	2023-07-17	32 392 500,00	0,00	215 000,00	32 177 500,00
SBAB	0,82%	2024-07-17	32 392 500,00	0,00	215 000,00	32 177 500,00
<b>Summa</b>			<b>64 785 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>430 000,00</b>	<b>64 355 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 32 177 500 kr villkorsändras och 215 000 kr amorteras varför totalt 32 392 500 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 962 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	92 347	129 518
Ej reskontraförda leverantörsskulder	58 815	51 309
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>151 162</b>	<b>180 827</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	113 441
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>113 441</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Clearing	6 032	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 032</b>	<b>0</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	2 740	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	658	0
Upplupna elkostnader	42 025	32 068
Upplupna kostnader för renhållning	15 366	5 263
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 652	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	306 503	269 242
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>369 944</b>	<b>306 573</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Bertil Andersson

\_\_\_\_\_  
Anna-Karin Persson

\_\_\_\_\_  
Pia Karlsson

\_\_\_\_\_  
Uwe Voss

\_\_\_\_\_  
Anders Branell

\_\_\_\_\_  
Jan-Erik Lennartsson

\_\_\_\_\_  
Laila Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Mitt granskningsprogram har lämnats

\_\_\_\_\_  
David Johansson  
Mazars  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Bengt Göran Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492857826

## Dokument

### Inläga för signering korrekt

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-05-16 14:18:50 CEST (+0200) av Charlotte Andersson (CA)

Färdigställt 2023-05-17 11:08:40 CEST (+0200)

## Initierare

Charlotte Andersson (CA)

Riksbyggen

charlotte.andersson@riksbyggen.se

## Signerande parter

Anders Branell (AB)

anders@branell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS BRANELL"

Signerade 2023-05-16 14:28:12 CEST (+0200)

Anna-Karin Persson (AP)

anna-karin.persson@skane.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna-Karin Elenor Persson"

Signerade 2023-05-16 14:20:57 CEST (+0200)

Bertil Andersson (BA)

berra1800@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERTIL ANDERSSON"

Signerade 2023-05-16 16:39:14 CEST (+0200)

Jan-Erik Lennartsson (JL)

lennartsson1101@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK LENNARTSSON"

Signerade 2023-05-16 14:41:02 CEST (+0200)

Laila Claesson (LC)

laila123.claesson@gmail.com

Uwe Voss (UV)

uwe.voss54@gmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557492857826



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila  
Elisabet Claesson"  
Signerade 2023-05-16 18:07:14 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "UWE  
VOSS"  
Signerade 2023-05-16 14:24:55 CEST (+0200)

Pia Karlsson (PK)  
*pia\_philipp@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia  
Philipp Karlsson"  
Signerade 2023-05-16 14:38:45 CEST (+0200)

Bengt-Göran Nilsson (BN)  
*Bengt175@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bengt-Göran Nilsson"  
Signerade 2023-05-17 10:28:39 CEST (+0200)

David Johansson (DJ)  
*david.johansson@mazars.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Lennart Johansson"  
Signerade 2023-05-17 11:08:40 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557492857826

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 Brf Bovieran Staffanstorp  
Org. nr 769632-5377

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bovieran Staffanstorp för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## 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 Brf Bovieran Staffanstorp för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Bovieran Staffanstorp enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

David Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492798766

## Dokument

Revisionsberättelse Brf Staffanstorps - elektroniskt  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2023-05-15 16:58:02 CEST (+0200) av Niklas  
Frisell (NF)*  
*Färdigställt 2023-05-17 11:10:00 CEST (+0200)*

## Signerande parter

Niklas Frisell (NF)  
Riksbyggen  
*niklas.frisell@riksbyggen.se*  
*Signerade 2023-05-15 16:58:02 CEST (+0200)*

David Johansson (DJ)  
Mazars  
*David.Johansson@mazars.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Lennart Johansson"  
Signerade 2023-05-17 11:10:00 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>



## Styrelsens ord

Brf Bovieran Staffanstorp  
2022-01-01—2022-12-31

Förutom konstitueringsmötet har styrelsen hållit 18 styrelsemöten under året.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att få struktur på och styrning av verksamheten. Vi gjorde en översyn och beslutade om nya trivselregler (Att bo i Bovieran, A-Ö) samt antog bokningsregler för gemensamma utrymmen.

Arbetet med inglasning och avskiljande plank mellan tomter slutfördes. Uteplatsen i väster färdigställdes också.

Under året har ett antal viktiga avtal slutits:

- Ett 5-årsavtal med Telia som innebar kraftig sänkning av kostnaden för såväl TV- som bredbandsabonnemang.
- En ny förmånlig fastighetsförsäkring via Bostadsrätterna (Söderberg & Partners) som dels innehåller bostadsrättstillägget, dels fler punkter än den tidigare försäkringen. Allt detta till samma årskostnad som den förra.
- Serviceavtal med ASSA Abloy (dörrautomatik), Great Security (brandlarm och brandservice) samt Ohlssons (trädgårdsavfall och glasbehållare i miljörummet).
- Säsongen 2021–22 hade vi snö- och halkbekämpningsavtal med Djurslövs Plantskola. Säsongen 2022–23 har vi anlitat Activa Servicepartner.

Det har också upprättats en Energideklaration för Bovieran.

Efter beslut vid förra årsstämman har antalet p-platser för besökande utökats från 4 till 7. Dessutom har vi markerat en plats för lossning och lastning.

Skötseln av utemiljön har på ett förtjänstfullt sätt utförts av olika arbetsgrupper bestående av föreningens medlemmar. Efter en genomförd enkät har styrelsen beslutat att skötseln av utemiljön sker på samma sätt under 2023.

Under året har det pågått en diskussion om sommarängens vara eller inte vara. Som det ser ut nu, kommer sommarängen söder om Bovieran att finnas kvar tillsvidare och skötas av intresserade medlemmar.

Vår Gästlägenhet har varit utbokad 100 dygn under året (= 27 % uthyrning).

Under året har de olika intressegrupperna (trivsel-, teknik-, trädgårds-, damm- och bouleggruppen) återigen gjort ett förtjänstfullt arbete:

- Trivselgruppen har bl.a. arrangerat vår(års-)fest, allsång, Tyrolerafton, våffeldag, ärtsoppsbuffé, luciafirande och glöggmingel. Alla evenemang har varit mycket välbesökta och bidragit till att medlemmarna lärt känna varandra bättre.
- Teknikgruppen har hanterat de tekniska problem som har dykt upp. Framförallt har man jobbat med energibesparing, där detta har varit möjligt. Under hösten (en period där vi har

jämförelsesiffror från 2021) har vi kunnat spara såväl el som vatten samt pellets (uppvärmning och varmvatten).

- Trädgårds- och dammgrupperna har sett till att deras ansvarsområden har hållit hög standard. Dock uppstod under året ett missförstånd där en del medlemmar trodde att trädgårdsgruppen hade mer ansvar för trädgården än vad den egentligen hade. Detta reddes ut under hösten då det klart markerades att ansvaret ligger på den entreprenör (Levande Interiör) som anlitas för uppdraget.
- Boulegruppen har under året genomfört turneringar som aktiverat drygt hälften av föreningens medlemmar och därmed hjälpt till att skapa en social samhörighet.

Under 2022 har vi också haft en del s.k. förvaltningsmöten bestående av Balder, Riksbyggen, Skanska och Brf Bovieran. Möten som framförallt handlat om uppföljning av garantiärenden. Tyvärr har inte dessa möten gett det resultat vi önskat. Det finns fortfarande en hel del punkter som inte åtgärdats. Ansvaret för att det inte åtgärdats vilar på Skanska. Under våren 2023 ska 2-årsgarantibesiktningen genomföras. Vi förutsätter att allt då blir åtgärdat.

Under 2022 har vi också haft möten och diskussioner med Riksbyggen när det gäller lokalvård samt drift/underhåll av vår anläggning. Efter en hel del påstötningar har det skett förbättringar men fortfarande är vi inte helt nöjda. I slutet av året påbörjade vi en diskussion med Riksbyggen angående nytt förvaltningsavtal. Det är framförallt i den del av avtalet som handlar om lokalvård samt drift/underhåll av anläggningen, där vi tittar på andra lösningar.

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

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

---

# Bostadsrättsförening Bovieran Staffanstorp

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Bovieran Staffanstorp 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)

