
Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening
Apelgården i Båstad
Org nr: 769630-1758

2023-01-01 – 2023-12-31



Medlemsvinst

Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad 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 4 400 kronor i återbäring samt 1 020 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Apelgården i
Båstad får härmed upprätta
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. Föreningen saknar underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år beroende på höjda årsavgifter. Driftskostnaderna har ökat något även detta år men det är framförallt värmekostnaden som är hög då priset för detta sätts av gällande gaspris vilket skenat de senaste åren. Räntekostnaderna har ökat 200 tkr eftersom bundet lån med låg ränta har omsatts till högre rörlig ränta.

Föreningen har fått elstöd med 94 549 kr vilket redovisas som intäkt, not 3.

Föreningen är momsregistrerad för redovisning av momsmässig hantering av individuell mätning och debitering av el samt uppvärmning av vatten. Kostnadsmässigt påverkar momsen inte föreningens ekonomi eftersom föreningen har rätt att dra av motsvarande ingående moms som är lika stor som den utgående momsen.

Föreningen har gjort en investering på 10 st laddstolpar för elbilar. Föreningen har ansökt om bidrag från Naturvårdsverket och ersättningen är avdragen från investeringen men utbetalning kommer ske 2024.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive avsättningen till underhållsfonden. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som är underlag för beslut om eventuella avgiftsjusteringar.

Årets resultat efter fondförändringar är -1 504 tkr vilket är 192 tkr lägre än föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten och i nybyggda föreningar räknas inte avskrivningar med att täckas av årsavgifterna då de endast är en fiktiv kostnad i resultatbudgeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 234% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 402 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Båstad 109:575 i Båstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 34 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal och 1 övernattningslägenhet för uthyrning till föreningens medlemmar. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Aromavägen 50-52 i Båstad.

Servitut

Brf Apelgårdens fastighet Båstad 109:575 har 2018-12-05 av fastighet Båstad 109:576 tillagts registrerat servitut utan kostnad dels för carportplats och dels för en besöksparkeringsplats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	18
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	35

Total tomtarea	3 789 m ²
Total bostadsarea	2 639 m ²
Årets taxeringsvärde	64 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Södra Hallands Kraft	Fjärrvärme
Bjäre Kraft ek förening	Elnät
DEKRA Industrial AB	Hissbesiktning
ALT Hiss AB	Telematikabonnemang hissar
Telia Sverige AB	Fiber, internet, TV-avgift
Bixia AB	EI
North Projects Solutions AB	Laddstolpar för elbilar

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 111 tkr och planerat underhåll för 4 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

För de närmaste 50 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 57 400 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 148 tkr (435 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övrigt	4 030 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Rosendahl	Ordförande	2025
Jonas Belfrage	Sekreterare/Vice ordf	2024
Åsa Anderberg	Ledamot	2024
Ami Nittmar	Ledamot	2025
Bo Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heinrich Kossmann	Suppleant	2024
Marie Willner	Suppleant	2025
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2024
Markus Ahlberg	Auktoriserad revisor	2024
Lars Englund	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Lindblad	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronny Nittmar (sammanställande)	2024
Lillemor Englund	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, eller ordförande i förening med en av ledamöterna.

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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2023-01-01 då den höjdes med 10,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 924 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 19 april. Därefter en extrastämma den 11 september där stämman valde ny auktoriserad revisor p.g.a. att tidigare vald avlidit.

Styrelsen kommunicerar med boende genom möten, anslag, epostade utskick och nyhetsbrev. I syfte att engagera flera boende har styrelsen etablerat 3 permanenta arbetsgrupper bestående av styrelserepresentant och 3-5 boende. Dessa håller arbetsmöten som resulterar i förslag och åtgärder. Härutöver organiserar styrelsen temporära grupper för planering och genomförande av speciella projekt som för installation av laddstolpar för elbilar.

Lokaler – här ingår föreningslokalen "Aromen" och övernattningsrum att hyra samt en sk grovtvättstuga. "Aromen" har en möblerad uteplats med grillyta. Gruppen ansvarar även för tekniska utrymmen inomhus.

Mark & Trädgård – här ingår alla utomhusytor. Trädgårdens södersida med gräs- och stenytor har utemöbler.

Trivsel - För de boende ordnas gemensamma trevligheter, som måltider, underhållning och föredrag m m. Föreningen har en Bonumvärd via Riksbyggen som ca månatligen ordnar kaffeträffar och informerar om de tjänster som värden kan utföra för enskilda medlemmar.

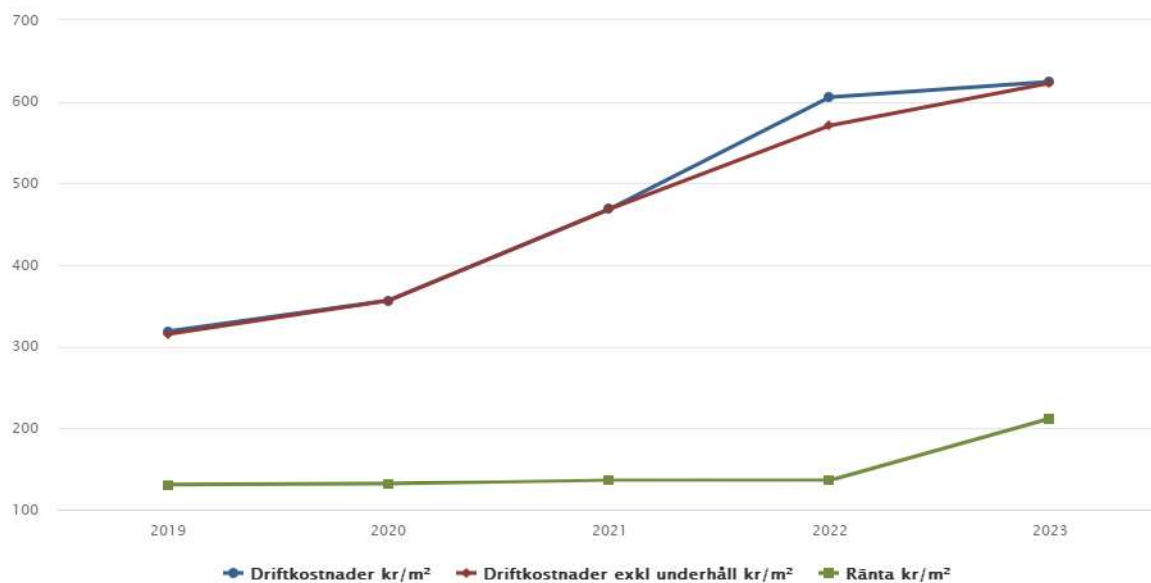


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 812 302	2 417 628	2 270 315	2 240 899	2 219 661
Resultat efter finansiella poster	-360 523	-617 736	-405 581	105 241	-156 201
Balansomslutning	103 464 560	104 099 204	104 718 466	105 173 002	105 127 515
Årets kassaflöde	204 305	-158 711	291 713	522 499	696 361
Soliditet %	72	72	72	72	72
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	22	19	299	18	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	303	234	299	337	248
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	95	95	87	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 048	880	824	813	803
Driftkostnader kr/kvm	624	606	468	357	319
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	623	571	468	357	315
Energikostnad kr/kvm	355	378	267	190	216
Underhållsfond kr/kvm	1 106	673	410	311	213
Reservering till underhållsfond kr/kvm	435	298	98	98	98
Sparande kr/kvm	154	89	135	325	228
Ränta kr/kvm	212	136	136	131	130
Skuldsättning kr/kvm	10 645	10 705	10 765	10 817	10 835
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 645	10 705	10 765	10 817	10 835
Räntekänslighet %	10,2	12,2	13,1	13,3	13,5

Föreningen har en förlust detta år och den är dels orsakad av höga fjärrvärmekostnader som baseras på aktuellt pris för gas och dels det höga ränteläget. Värmekostnaden kan föreningen inte påverka så mycket. Däremot beräknas föreningens lån med rörliga ränta sjunka framöver i takt med att ränteläget förbättras.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 830 000	1 776 078	-2 835 781	-617 736
Disposition enl. årsstämmobeslut			-617 736	617 736
Reservering underhållsfond		1 148 000	-1 148 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 030	4 030	
Årets resultat				-360 523
Vid årets slut	76 830 000	2 920 048	-4 597 487	-360 523

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-3 453 517
Årets resultat	-360 523
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 148 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 030
Summa	-4 958 011

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 958 011

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 812 302	2 417 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 714	32 341
Summa rörelseintäkter		2 981 016	2 449 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 648 028	-1 598 119
Övriga externa kostnader	Not 5	-330 520	-273 827
Personalkostnader	Not 6	-77 059	-91 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 397	-760 907
Summa rörelsekostnader		-2 818 003	-2 724 843
Rörelseresultat		163 014	-274 875
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 020	4 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 033	11 488
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-559 589	-359 246
Summa finansiella poster		-523 537	-342 862
Resultat efter finansiella poster		-360 523	-617 736
Årets resultat		-360 523	-617 736



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	101 057 189	101 818 096
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	123 658	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	229 873
Summa materiella anläggningstillgångar		101 180 847	102 047 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 14	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		101 231 847	102 098 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	58 132	57 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	200 730	173 222
Summa kortfristiga fordringar		258 862	230 690
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 973 851	1 769 546
Summa kassa och bank		1 973 851	1 769 546
Summa omsättningstillgångar		2 232 713	2 000 236
Summa tillgångar		103 464 560	104 099 204



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 830 000	76 830 000
Fond för yttre underhåll		2 920 048	1 776 078
Summa bundet eget kapital		79 750 048	78 606 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 597 487	-2 835 781
Årets resultat		-360 523	-617 736
Summa fritt eget kapital		-4 958 011	-3 453 517
Summa eget kapital		74 792 037	75 152 560
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 482 527	18 625 227
Summa långfristiga skulder		18 482 527	18 625 227
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 610 150	9 625 550
Leverantörsskulder	Not 19	49 456	178 466
Övriga skulder	Not 20	26 649	24 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	503 741	492 966
Summa kortfristiga skulder		10 189 996	10 321 417
Summa eget kapital och skulder		103 464 560	104 099 204



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-360 523	-617 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	762 397	760 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	401 874	143 171
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 172	-70 483
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-116 021	156 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	257 681	229 263
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-125 148	0
Investeringar i pågående byggnation	229 873	-229 873
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	104 725	-229 873
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-158 100	-158 100
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 100	-158 100
Årets kassaflöde	204 305	-158 710
Likvida medel vid årets början	1 769 545	1 928 256
Likvida medel vid årets slut	1 973 851	1 769 546
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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
Miljörum	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 438 880	2 088 344
Hyror, p-platser	103 314	106 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 394	-11 700
Vattenavgifter	165 272	140 578
Elavgifter	132 230	94 286
Summa nettoomsättning	2 812 302	2 417 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TV via fiber	30 600	0
Övriga avgifter (från laddstolpar)	1 812	0
Övriga ersättningar (pantförskrivn, överlåtelseavg, uthyrning)	26 621	31 545
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	94 549	0
Övriga rörelseintäkter (från laddstolpar mm)	15 136	798
Summa övriga rörelseintäkter	168 714	32 341



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 030	-91 922
Reparationer	-110 541	-42 041
Självrisk	0	-3 000
Försäkringspremier	-56 990	-51 652
TV via fiber	-82 270	-44 880
Återbäring från Riksbyggen	4 400	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 839	-9 601
Serviceavtal (IMD mättjänst)	-4 675	-9 313
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-13 311	-5 626
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 055
Snö- och halkbekämpning	-23 420	-18 801
Förbrukningsinventarier	-48 344	-23 153
Fordons- och maskinkostnader (datorservice, lift vid fönsterputs)	-8 098	-8 514
Vatten	-137 855	-141 711
Fastighetsel	-292 495	-369 813
Uppvärmning	-507 244	-485 069
Sophantering och återvinning	-65 198	-55 144
Förvaltningsarvode drift	-288 117	-228 024
Summa driftskostnader	-1 648 028	-1 598 119

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-244 445	-215 860
IT-kostnader	-11 855	-10 777
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-7 375
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-8 747	-6 033
Kreditupplysningar	-418	-254
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 777	-7 745
Representation	-3 681	-3 185
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner m.m.)	-13 339	-14 984
Telefon (hissar fg år)	0	-3 300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 210	-2 210
Bankkostnader	-2 507	-2 100
Övriga externa kostnader (uppkoppling bokningssystem)	-29 166	0
Summa övriga externa kostnader	-330 520	-273 827



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 208	-18 648
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-388	-420
Sociala kostnader	-6 963	-8 422
Summa personalkostnader	-77 059	-91 990

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-749 700	-749 700
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 207	-11 207
Avskrivning Installationer	-1 490	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-762 397	-760 907

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 020	4 896
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 020	4 896

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	490	2 820
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 879	8 668
Övriga ränteintäkter	664	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 033	11 488

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-559 568	-359 246
Övriga räntekostnader	-21	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-559 589	-359 246



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 000 000	90 000 000
Mark	15 500 000	15 500 000
Tillkommande utgifter (miljöhus)	280 170	280 170
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 780 170	105 780 170
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 935 925	-3 186 225
Tillkommande utgifter	-26 149	11 206
	-3 962 074	-3 175 019
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-749 700	-749 700
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 207	-11 207
	-760 907	-760 907
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 722 981	-3 935 926
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 057 189	101 818 096
Varav		
Byggnader	85 314 375	86 064 075
Mark	15 500 000	15 500 000
Tillkommande utgifter	242 814	254 021
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 600 000	64 600 000
Lokaler	1 319 000	1 319 000
Totalt taxeringsvärde	64 600 000	64 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>52 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	125 148	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 148	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 490	0
	-1 490	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 490	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 658	0
Varav		
Installationer	123 658	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående installation laddstolpar för elbilar	0	229 873
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	229 873

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	51 000	51 000
<i>102 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	58 132	0
Momsfordringar	0	57 468
Summa övriga fordringar	58 132	57 468



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	4 200	4 200
Förutbetalda försäkringspremier	56 106	48 085
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	114 781
Förutbetald TV-avgift (via fiber)	14 940	3 740
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 484	2 416
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 730	173 222

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 646 074	1 212 531
Transaktionskonto	327 776	557 014
Summa kassa och bank	1 973 851	1 769 546

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	28 092 677	28 250 777
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-142 700	-142 700
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 467 450	-9 482 850
Långfristig skuld vid årets slut	18 482 527	18 625 227

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-03-30	9 482 850,00	-9 475 150,00	7 700,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,69%	2024-03-28	0,00	9 475 150,00	7 700,00	9 467 450,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-09-30	9 423 566,00	0,00	47 592,00	9 375 974,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-03-30	9 344 361,00	0,00	95 108,00	9 249 253,00
Summa			28 250 777,00	0,00	158 100,00	28 092 677,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 9 467 450 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Övriga två lån kommer omförhandlas inom en femårsperiod. Lånesumman för dessa lån uppgår till 18 625 227 kr.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	5 706	178 466
Tvistiga leverantörsskulder	43 750	0
Summa leverantörsskulder	49 456	178 466

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	1 105	304
Skuld sociala avgifter och skatter	25 544	24 131
Summa övriga skulder	26 649	24 435

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	2 352
Upplupna sociala avgifter	0	154
Upplupna räntekostnader	17 307	14 921
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 324	120 019
Upplupna elkostnader	55 033	35 016
Upplupna värmekostnader	120 335	83 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 300	9 559
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	254 442	227 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	503 741	492 966

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 670 000	28 670 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Rosendahl

Jonas Belfrage

Ami Nittmar

Åsa Anderberg

Bo Andersson

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Lars Englund
Förtroendevald revisor

Markus Ahlberg
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557511785557

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2024-02-28 16:57:31 CET (+0100) av Ingrid

Gustavsson (IG)

Färdigställt 2024-03-05 13:41:21 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)

Riksbyggen

ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Bo Rosendahl (BR)

bo.g.rosendahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ROSENDAHL"

Signerade 2024-02-28 17:31:20 CET (+0100)

Jonas Belfrage (JB)

jonas.belfrage@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS BELFRAGE"

Signerade 2024-02-28 17:55:26 CET (+0100)

Åsa Anderberg (ÅÅ)

ASABENGT@TELIA.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Karin Anderberg"

Signerade 2024-03-05 12:43:49 CET (+0100)

Ami Nittmar (AN)

amini38@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ami Nittmar"

Signerade 2024-03-04 11:56:04 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557511785557

Bo Andersson (BA)

Bo.Andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ANDERSSON"

Signerade 2024-02-29 10:15:48 CET (+0100)

Lars Englund (LE)

lars.englund37@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Englund"

Signerade 2024-03-05 12:54:45 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)

kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH NILSSON"

Signerade 2024-03-05 13:41:21 CET (+0100)

Markus Ahlberg (MA)

markus.ahlberg@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKUS AHLBERG"

Signerade 2024-03-05 13:14:43 CET (+0100)

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 Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad
Org.nr. 769630-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad för år 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Markus Ahlbreg
Auktoriserad revisor

Lars Englund
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Markus Ahlbreg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-05 14:07:04 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3db96d40e6af4133866ef4461532338a

Underskrift 2

Namn: Lars Englund
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-05 14:14:09 GMT+01:00
Transaktions-ID: 16cdd89bc4264dd39ab27d565586a046

Underskrift 3

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-05 15:04:27 GMT+01:00
Transaktions-ID: 650dff7ac0204b82a24ccc74b9e45443

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

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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



med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i
Båstad i samarbete med Riksbyggen*

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

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



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

