

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bonum Bostadsrättsförening  
Apelgården i Båstad  
Org nr: 769630-1758



## **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 5 200 kronor i återbäring samt 4 896 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## **Bilagor**

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum  
Bostadsrättsförening Apelgården i  
Båstad får härmed upprätta  
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 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 lägre än föregående år beroende på högre driftskostnader. I dessa ingår vatten, värme- och elkostnader som har ökat ytterligare sedan föregående år. Föreningen köper fjärrvärme av Södra Hallands Kraft och priset för detta sätts av gällande gaspris som skenat senaste året. Räntekostnaderna ligger i paritet med föregående år tack vare att lånen varit bundna till låg ränta.

Föreningen är momsregistrerad för redovisning av momsmässig hantering av individuell mätning och debitering av el samt uppvärmning av vatten. Kostnadsmissigt 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 en pågående investering av laddstolpar för elbilar med 10 st laddpunkter. De är redan tagna i bruk men slutbesiktning har inte skett och det finns fler åtgärder entreprenören ska vidta innan avslut. Föreningen har ansökt om bidrag från Naturvårdsverket och ersättning beräknas erhållas under år 2023. Moms på investeringen dras av och redovisas som fodran till Skatteverket med totalt 57 tkr.

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 -1 313 tkr vilket är 648 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 bokföringsmässig kostnad i resultatbudgeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 299% till 19%.

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 299% till 234%.

I resultatet ingår avskrivningar med 761 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 143 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 639 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 64 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 400 000 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	El, fiber, internet, TV-avgift
DEKRA Industrial AB	Hissbesiktning
ALT Hiss AB	Telematikabonnemang hissar

## 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 42 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 787 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 298 kr/m<sup>2</sup>. Den eviga kostnaden likställs med 50 år.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (underhållsspolning, injustering värme)	91 922 kr
Pågående investering av laddstolpar för elbilar, 10 st laddpunkter	

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>
Bo Rosendahl	Ordförande	2023
Jonas Belfrage	Sekreterare/Vice ordf	2024
Åsa Anderberg	Ledamot	2024
Ami Nittmar	Ledamot	2023
Kent Malmström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Gunilla Albinsson	Suppleant	2023
Heinrich Kossmann	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2023
Lars Englund	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lars Lindblad	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kjell Olsson	2023
Lillemor Englund	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 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2022-01-01 då den höjdes med 2,0%. Därefter har ytterligare höjningar gjorts med 1% 2022-05-01 och 9% 2022-09-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick vid årets slut till 840 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 20 april. Därefter en extrastämma den 20 juni där stämman beslutade att anta Telia som ny leverantör av tjänster för TV & Internet ersättande Bjäre Kraft. Skiftet är planerat att ske under första halvan av 2023.

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 och skifte av leverantör för tjänster för TV & Internet.

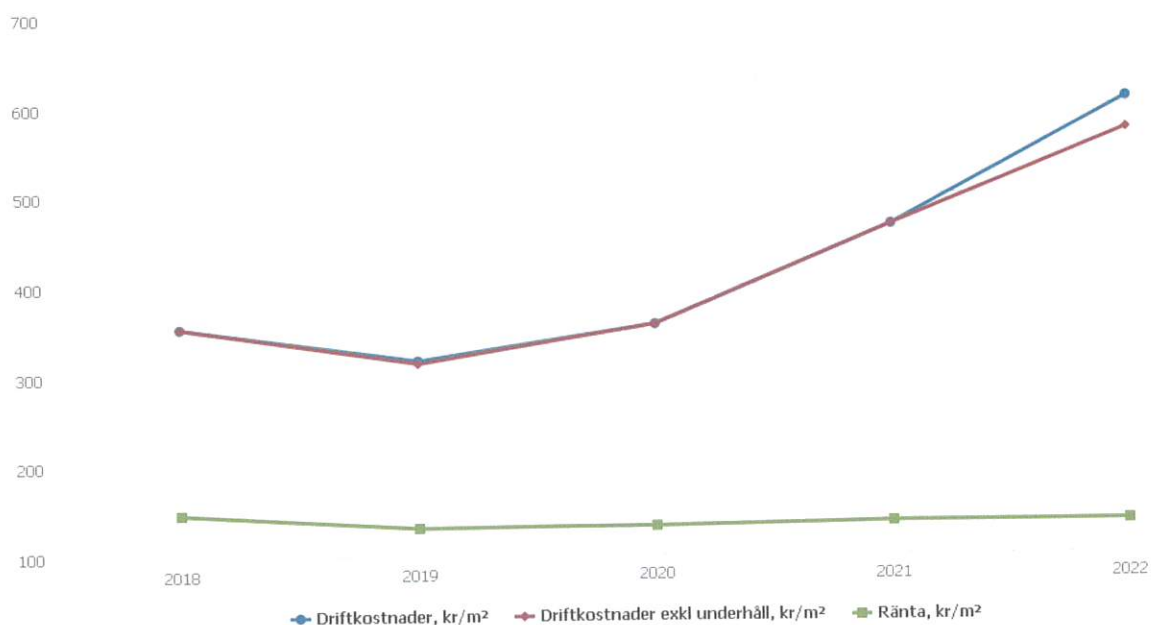
Lokaler – här ingår föreningslokalen "Aromen" och övernattningsrum att hyra samt en sk grovtvättstuga. "Aromen" har en möblerad uteplats med grillyta. Gruppen ansvarar även för tekniska utrymmen inomhus.

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 (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 418	2 270	2 241	2 220	2 142
Resultat efter finansiella poster	-618	-406	105	-156	-416
Årets resultat	-618	-406	105	-156	-416
Resultat exklusive avskrivningar	143	355	859	593	334
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-644	96	600	334	75
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	298	98	98	98	98
Balansomslutning	104 099	104 718	105 173	105 128	105 165
Soliditet %	72	72	72	72	72
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	299	18	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	234	299	337	248	158
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	840	748	733	719	705
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	606	466	356	316	353
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	571	466	356	313	353
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	136	136	131	130	146
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	673	410	311	213	119
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 705	10 765	10 817	10 835	10 851
Skuldkvot %	11,53	12,39	11,62	12,68	13,26



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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 830 000	1 081 000	-1 735 122	-405 581
Disposition enl. årsstämmobeslut			-405 581	405 581
Reservering underhållsfond		787 000	-787 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-91 922	91 922	
Årets resultat				-617 736
<b>Vid årets slut</b>	<b>76 830 000</b>	<b>1 776 078</b>	<b>-2 835 781</b>	<b>-617 736</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 140 703
Årets resultat	-617 736
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-787 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 922
<b>Summa</b>	<b>-3 453 517</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 453 517

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 417 628	2 270 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 341	22 251
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 449 969</b>	<b>2 292 566</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 598 119	-1 230 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 827	-273 332
Personalkostnader	Not 6	-91 990	-82 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-760 907	-760 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 724 843</b>	<b>-2 347 351</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-274 875</b>	<b>-54 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 896	4 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 488	3 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-359 246	-359 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-342 862</b>	<b>-350 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-617 736</b>	<b>-405 581</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-617 736</b>	<b>-405 581</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 11	101 818 096	102 579 003
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	229 873	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 047 969</b>	<b>102 579 003</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	51 000	51 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 000</b>	<b>51 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 098 969</b>	<b>102 630 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	3 623
Övriga fordringar	Not 15	57 468	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	173 222	156 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>230 690</b>	<b>160 207</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 769 546	1 928 256
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 769 546</b>	<b>1 928 256</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 000 236</b>	<b>2 088 463</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>104 099 204</b>	<b>104 718 466</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		76 830 000	76 830 000
Fond för yttre underhåll		1 776 078	1 081 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 606 078</b>	<b>77 911 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 835 781	-1 735 122
Årets resultat		-617 736	-405 581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 453 517</b>	<b>-2 140 703</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 152 560</b>	<b>75 770 297</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 625 227	28 250 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 625 227</b>	<b>28 250 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 625 550	158 100
Leverantörsskulder	Not 19	178 466	152 849
Övriga skulder	Not 20	24 435	25 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	492 966	361 208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 321 417</b>	<b>697 392</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>104 099 204</b>	<b>104 718 466</b>

# 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

Mark 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	2 088 344	1 974 360
Hyror, p-platser	106 120	100 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 700	-4 800
Vattenavgifter	140 578	113 719
Elavgifter	94 286	86 836
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 417 628</b>	<b>2 270 315</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar (pantförskrivn, överlåtelseavg, uthyrning)	31 545	22 068
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Övriga rörelseintäkter	798	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 341</b>	<b>22 251</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-91 922	0
Reparationer	-42 041	-91 424
Självrisk	-3 000	0
Försäkringspremier	-51 652	-49 682
TV via fiber	-44 880	-44 880
Återbäring från Riksbyggen	5 200	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 601	-9 229
Serviceavtal (garantiservice ventilation)	-9 313	-7 313
Obligatoriska besiktningar (hissbesiktning, ventilationskontroll)	-5 626	-2 914
Övriga utgifter, köpta tjänster (mättjänst IMD)	-15 055	-14 806
Snö- och halkbekämpning	-18 801	-29 405
Förbrukningsinventarier	-23 153	-32 200
Fordons- och maskinkostnader (datorservice, lift vid fönsterputs)	-8 514	-2 286
Vatten	-141 711	-123 444
Fastighetsel	-369 813	-248 010
Uppvärmning	-485 069	-333 353
Sophantering och återvinning	-55 144	-45 212
Förvaltningsarvode drift	-228 024	-200 310
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 598 119</b>	<b>-1 230 470</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-215 860	-214 350
Hyra inventarier & verktyg	0	-5 481
IT-kostnader	-10 777	-7 879
Arvode, yrkesrevisorer	-7 375	-7 125
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-6 033	-14 183
Kreditupplysningar	-254	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 745	-8 568
Representation	-3 185	-3 049
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner m.m.)	-14 984	-3 147
Telefon (telematikabonnemang hissar)	-3 300	-3 300
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-990
Medlemsavgift Intresseföreningen	-2 210	-2 210
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-1 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-273 827</b>	<b>-273 332</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-18 648	-9 408
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 650
Övriga kostnadsersättningar	-420	-435
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-8 422	-6 650
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-91 990</b>	<b>-82 643</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-749 700	-749 700
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 207	-11 207
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-760 907</b>	<b>-760 907</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 896	4 896
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 896</b>	<b>4 896</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 820	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 668	3 404
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 488</b>	<b>3 404</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-359 246	-359 096
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-359 246</b>	<b>-359 096</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	90 000 000	90 000 000
Mark	15 500 000	15 500 000
Tillkommande utgifter (miljöhus)	280 170	280 170
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>105 780 170</b>	<b>105 780 170</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 186 225	-2 436 525
Tillkommande utgifter	-14 943	-3 736
	<b>-3 201 168</b>	<b>-2 440 261</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-749 700	-749 700
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 206	-11 207
	<b>-760 906</b>	<b>-760 907</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 962 074</b>	<b>-3 201 168</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>101 818 096</b>	<b>102 579 002</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	86 064 775	86 813 775
Mark	15 500 000	15 500 000
Tillkommande utgifter	254 021	265 227
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>64 600 000</b>	<b>52 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>39 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 600 000</i>	<i>13 400 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående installation laddstolpar för elbilar	229 873	0
<b>Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>229 873</b>	<b>0</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	51 000	51 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>51 000</b>	<b>51 000</b>
<i>102 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	323
Kundfordringar	0	3 300
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>3 623</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordringar	57 468	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>57 468</b>	<b>0</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	4 200	4 200
Förutbetalda försäkringspremier	48 085	43 281
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 781	101 555
Förutbetald TV-avgift (via fiber)	3 740	3 740
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 416	3 808
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>173 222</b>	<b>156 584</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 212 531	1 503 863
Transaktionskonto	557 014	424 393
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 769 546</b>	<b>1 928 256</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	28 250 777	28 408 877
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-142 700	-158 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 482 850	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 625 227</b>	<b>28 250 777</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,70%	2023-03-30	9 498 250,00	0,00	15 400,00	9 482 850,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-09-30	9 471 158,00	0,00	47 592,00	9 423 566,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2027-03-30	9 439 469,00	0,00	95 108,00	9 344 361,00
<b>Summa</b>			<b>28 408 877,00</b>	<b>0,00</b>	<b>158 100,00</b>	<b>28 250 777,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 9 482 850 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 lånen under kommande år.

Övriga två lån kommer omförhandlas inom en femårsperiod. Lånesumman för dessa lån uppgår till 18 767 927 kr.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	178 466	152 849
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>178 466</b>	<b>152 849</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms (moms på förskottsbetalda avgifter)	304	366
Skuld sociala avgifter och skatter	24 131	24 869
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>24 435</b>	<b>25 235</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	2 352	1 662
Upplupna sociala avgifter	154	0
Upplupna räntekostnader	14 921	14 996
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	120 019	31 705
Upplupna elkostnader	35 016	36 721
Upplupna värmekostnader	83 186	78 439
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 559	639
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 759	197 046
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>492 966</b>	<b>361 208</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 670 000	28 670 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

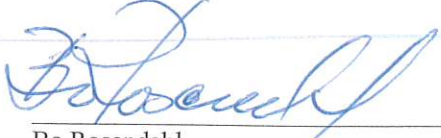
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

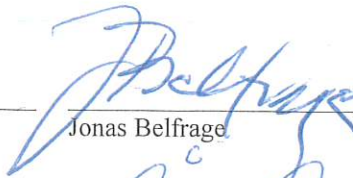
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Båstad 2023-02-20



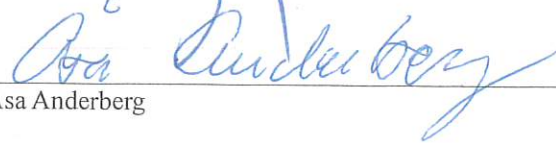
Bo Rosendahl



Jonas Belfrage



Ami Nittmar



Åsa Anderberg



Kent Malmström

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-23

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert  
Auktoriserad revisor



Lars Englund  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Brf Apelgården i Båstad, org.nr 769630-1758

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Brf Apelgården i Båstad 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Brf Apelgården i Båstad för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Ängelholm den 23/2 2023

Anders Callert

Auktoriserad revisor

Lars Englund

Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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, 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)

