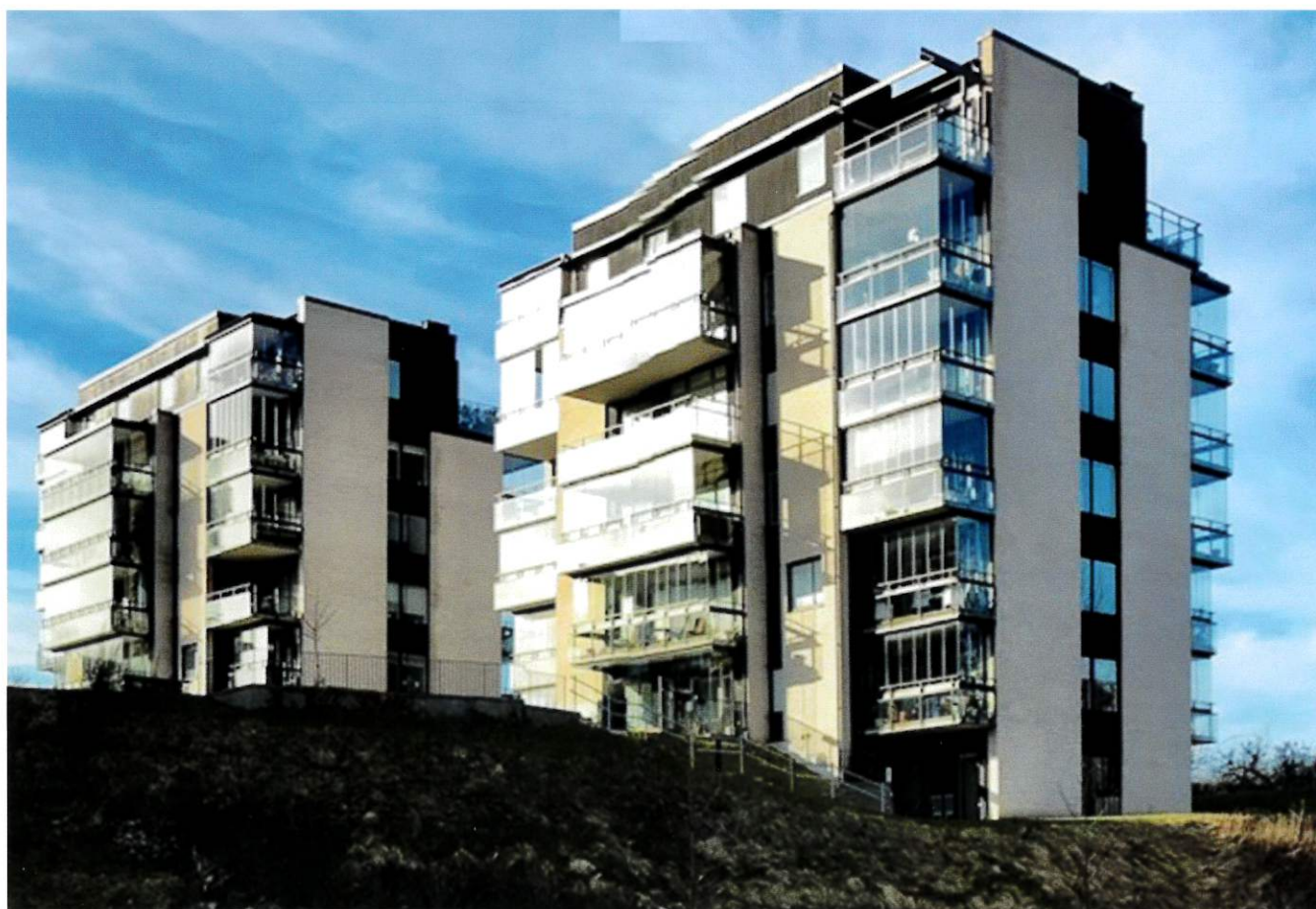

Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening
Apelgården i Båstad
Org nr: 769630-1758

2024-01-01 – 2024-12-31





KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma med Bonum Brf Apelgården i Båstad

Datum	Onsdagen den 23 april 2025
Tid	Kl. 14.00
Plats	Klubblokalen Båstads GIF, Örebäcksvallen
Dagordning	Enligt stadgarna § 59 (finns i årsredovisningen)
Ärende	Av styrelsen hänskjutna frågor Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet) Vid extra föreningsstämma den 23 september 2024 beslutade stämman att anta styrelsens förslag till nya stadgar i enlighet med förslaget. För giltighet av beslut om stadgeändring krävs att samma lydelse av stadgarna beslutas på två efter varandra följande stämmor samt att minst 2/3-delar av de röstande röstar för att anta nya stadgarna. Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att föreningsstämman antar tidigare beslutade stadgar i enlighet med tidigare utskickat förslag. Separat blad för fullmakt bifogas

Varmt välkomna!

Styrelsen



Anmälningstalong

Avlämnas **senast den 16 april** i styrelsens postfack.

Jag / vi kommerst från lägenhetsnummer.....

.....
Namn

§ 59 Dagordning vid föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Apelgård
Båstad får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskaps-
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

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.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivnings- och räntekostnader. Avskrivningarna har ökat genom övergång till regelverket K3 då fastigheten delats in i komponenter med olika avskrivningstider. Avsättningen till underhållsfonden har genom övergången minskat att endast omfatta rent underhåll och inte investeringar. Kommande investeringar beräknas täckas av avskrivningarna.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år tack vare lägre värmekostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

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.

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 22% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 303% till 470%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 369 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. Fastigheternas adress är Aromavägen 50-52 i Båstad. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

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 fastighetsservice
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	El
SPIRII APS	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 118 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2024 och visar på ett underhållsbehov på 76 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 76 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med medel.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (kreditfaktura värmeinställning)	- 43 750
Huskropp utvändigt (plåtarbete tak)	78 330
Övrigt	36 084

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	2026
Ami Nittmar	Ledamot	2025
Åsa Anderberg	Ledamot	2026
Bo Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Peterson	Suppleant	2025
Heinrich Kossmann	Suppleant	2026
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	2025
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2025
Björn Johnsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Lindblad	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronny Nittmar (sammankallande)	2025
Lillemor Englund	2025
Birgitta Holmlund	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen börjat redovisa enligt K3 regelverket. Skillnader mot tidigare redovisningsprinciper avser främst komponentredovisning av anläggningstillgångar.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 096 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 18 april. Därefter en extrastämma den 23 september för antagande av nya stadgar (första stadgebeslutet av två).

Styrelsen kommunicerar med boende genom möten, anslag, epostade utskick och nyhetsbrev. I syfte att engagera fler 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. Exempel på sådant projekt är installationen av laddstolpar för elbil.

Lokaler – här ingår föreningslokalen "Aromen" och övernattningsrum att hyra samt en sk grovtvättstuga. "Aromen" är 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 värder utövas för enskilda medlemmar.

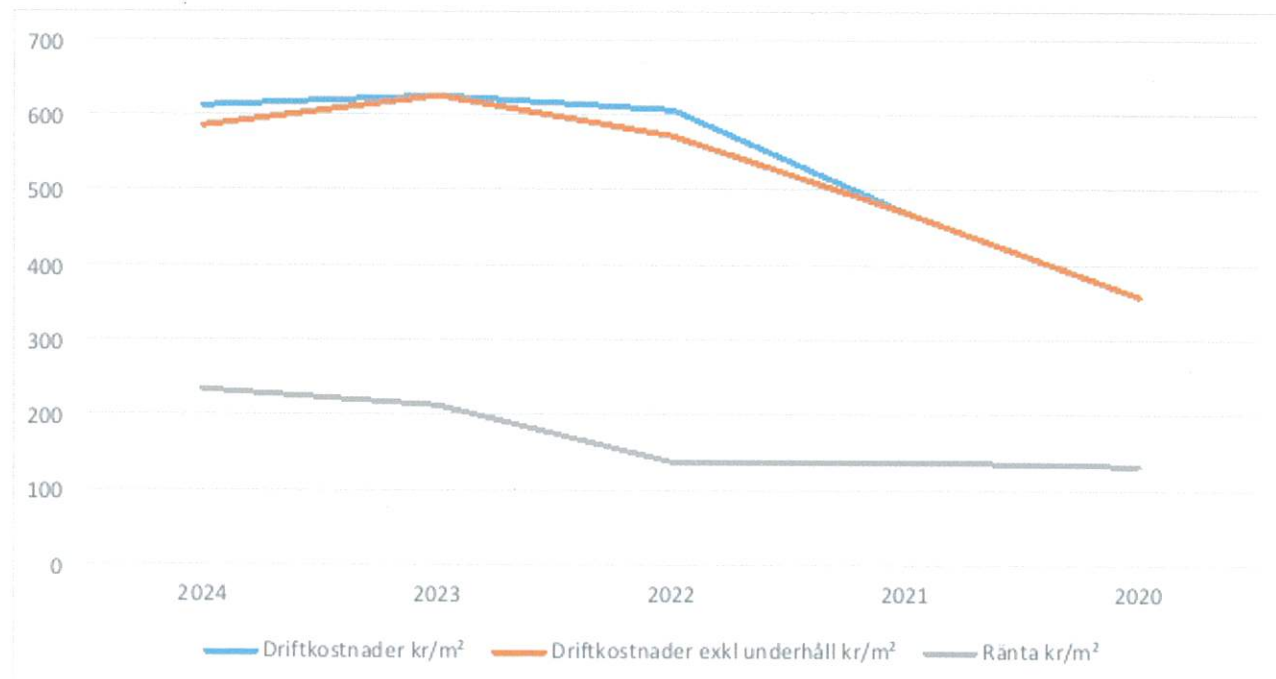
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 023	2 871	2 449	2 292	2 242
Resultat efter finansiella poster*	-1 227	-361	-618	-406	105
Balansomslutning	101 802	103 465	104 099	104 718	105 173
Årets kassaflöde	111	204	-159	292	522
Soliditet %*	72	72	72	72	72
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	11	22	19	299	18
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	470	303	234	299	337
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	95	95	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 096	1 048	880	824	813
Driftkostnader kr/kvm	612	624	606	468	357
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	585	623	571	468	357
Energikostnad kr/kvm*	326	355	378	267	190
Underhållsfond kr/kvm	1 156	1 106	673	410	311
Reservering till underhållsfond kr/kvm	76	435	298	98	98
Sparande kr/kvm*	167	154	89	135	325
Ränta kr/kvm	233	212	136	136	131
Skuldsättning kr/kvm*	10 585	10 645	10 705	10 765	10 817
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 585	10 645	10 705	10 765	10 817
Räntekänslighet %*	9,7	10,2	12,2	13,1	13,3

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen gör en förlust detta år främst beroende på ökade avskrivningskostnader p.g.a. övergång till K3 och högre räntekostnader beroende på omsatta lån till högre ränta. Räntekostnaderna beräknas minska efterhand som Riksbanken sänker räntan. Föreningen kommer göra höjningar även framöver för att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande.



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 intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifter (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 total yta 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 kyl.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella uträkningar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar 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) delat med 100. Visar på hur en procentuell 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	2 920 048	-4 597 487	-360 523
Disposition enl. årsstämmobeslut			-360 523	360 523
Reservering underhållsfond		201 000	-201 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 664	70 664	
Årets resultat				-1 227 463
Vid årets slut	76 830 000	3 050 384	-5 088 346	-1 227 463

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-4 958 011
Årets resultat	-1 227 463
Årets fondreservering enligt stadgarna	-201 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 664
Summa	-6 315 810

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 315 810**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 022 531	2 871 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 976	109 685
Summa		3 025 507	2 981 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 614 719	-1 648 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 823	-330 520
Personalkostnader	Not 6	-81 702	-77 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 596 309	-762 397
Summa rörelsekostnader		-3 693 553	-2 818 003
Rörelseresultat		-668 046	163 014
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	56 026	35 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-615 443	-559 589
Summa finansiella poster		-559 417	-523 537
Resultat efter finansiella poster		-1 227 463	-360 523
Årets resultat		-1 227 463	-360 523



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	99 478 758	101 057 189
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	105 780	123 658
Summa materiella anläggningstillgångar		99 584 538	101 180 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		99 635 538	101 231 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	1 160	58 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	80 796	200 730
Summa kortfristiga fordringar		81 956	258 862
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 084 376	1 973 851
Summa kassa och bank		2 084 376	1 973 851
Summa omsättningstillgångar		2 166 332	2 232 713
Summa tillgångar		101 801 870	103 464 560



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 830 000	76 830 000
Fond för yttre underhåll		3 050 384	2 920 048
Summa bundet eget kapital		79 880 384	79 750 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 088 347	-4 597 487
Årets resultat		-1 227 463	-360 523
Summa fritt eget kapital		-6 315 810	-4 958 011
Summa eget kapital		73 564 574	74 792 037
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 059 037	18 482 527
Summa långfristiga skulder		9 059 037	18 482 527
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 875 540	9 610 150
Leverantörsskulder	Not 18	77 345	49 456
Övriga skulder	Not 19	28 705	26 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	196 669	503 741
Summa kortfristiga skulder		19 178 259	10 189 996
Summa eget kapital och skulder		101 801 870	103 464 560



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-668 046	163 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 596 309	762 397
	928 263	925 410
Erhållen ränta	55 000	36 053
Erlagd ränta	-617 141	-557 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	366 122	404 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	177 932	-28 172
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-275 429	-118 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 626	257 680
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-125 148
Investeringar i pågående byggnation		229 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	104 725
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-158 100	-158 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 100	-158 100
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	110 525	204 305
Likvida medel vid årets början	1 973 851	1 769 546
Likvida medel vid årets slut	2 084 376	1 973 851
Kassa och Bank BR	2 084 376	1 973 851



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFAR 2023:1. Detta är föreningens första år med redovisning enligt K3 regelverket. Redovisningsprinciper som har ändrats är komponentredovisning av anläggningstillgångar. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	35
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	24
Byggnad elinstallationer	Linjär	26
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	36
Byggnad fasad	Linjär	20
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad hyresgästpassningar	Linjär	10
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	119
Byggnad tak	Linjär	23
Byggnad tvättstugetrustning	Linjär	10
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	44
Byggnad ventilation	Linjär	32
Byggnad värmesystem	Linjär	23
Laddstolpar	Linjär	7

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 560 728	2 438 880
Hyror, p-platser	144 512	103 314
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-38 600	-27 394
Vattenavgifter	186 913	165 272
Elavgifter	104 143	132 230
TV via fiber	40 800	30 600
Övriga avgifter (från laddstolpar – återbetalt till medlemmarna)	-1 812	1 812
Övriga ersättningar (pantförskrivn- överlåtelseavg, uthyrning)	25 852	26 621
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Summa nettoomsättning	3 022 531	2 871 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	94 549
Övriga rörelseintäkter (från laddstolpar)	2 976	15 136
Summa övriga rörelseintäkter	2 976	109 685



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-70 664	-4 030
Reparationer	-117 633	-110 541
Försäkringspremier	-65 693	-56 990
TV via fiber	-88 957	-82 270
Återbäring från Riksbyggen	500	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 019	-9 839
Serviceavtal (kreditering av IMD mättjänst)	20 091	-4 675
Obligatoriska besiktningar (hissar, ventilationskontroll OVK)	-56 564	-13 311
Snö- och halkbekämpning	-17 963	-23 420
Förbrukningsinventarier	-11 756	-48 344
Fordons- och maskinkostnader (datorservice, lift vid fönsterputs)	-7 542	-8 098
Vatten	-212 014	-137 855
Fastighetsel	-259 198	-292 495
Uppvärmning	-389 945	-507 244
Sophantering och återvinning	-52 267	-65 198
Förvaltningsarvode drift	-284 095	-288 117
Summa driftskostnader	-1 614 719	-1 648 028

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-257 126	-244 445
IT-kostnader	-11 757	-11 855
Arvode, yrkesrevisorer	-14 563	-8 375
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-17 242	-8 747
Kreditupplysningar	-476	-418
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 012	-5 777
Representation	0	-3 681
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, toner m.m.)	-16 987	-13 339
Medlems- och föreningsavgifter (Intressesföreningen)	-2 210	-2 210
Konsultarvoden (förstudie solceller)	-69 219	0
Bankkostnader	-2 918	-2 507
Övriga externa kostnader (montering våningssiffror)	-4 313	-29 166
Summa övriga externa kostnader	-400 823	-330 520

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-9 912	-5 208
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-388
Sociala kostnader	-7 290	-6 963
Summa personalkostnader	-81 702	-77 059

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 578 431	-749 700
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-11 207
Avskrivning Installationer	-17 878	-1 490
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 596 309	-762 397

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 020
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 020

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	490
Ränteintäkter från likviditetsplacering	55 832	33 879
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	0
Övriga ränteintäkter	190	664
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56 026	35 033

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-615 443	-559 568
Övriga räntekostnader	0	-21
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-615 443	-559 589

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader		
Mark	90 280 170	90 000 000
Tillkommande utgifter	15 500 000	15 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	280 170
	105 780 170	105 780 170
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader		
Tillkommande utgifter	-4 722 981	-3 935 925
	0	-26 149
	-4 722 981	-3 962 074
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 578 431	-749 700
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-11 207
	-1 578 431	-760 907
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 301 412	-4 722 981
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	99 478 758	101 057 189
Byggnader		
Mark	83 978 758	85 314 375
Tillkommande utgifter	15 500 000	15 500 000
	0	242 814
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 600 000	64 600 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	64 600 000	64 600 000
varav mark	52 000 000	52 000 000
	12 600 000	12 600 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	125 148	0
	125 148	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	125 148
	0	125 148
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	125 148	125 148
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-1 490	0
	-1 490	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 878	-1 490
	-17 878	-1 490
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 368	-1 490
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 780	123 658
Varav		
Installationer	105 780	123 658

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	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 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	609	58 132
Momsfordringar	551	0
Summa övriga fordringar	1 160	58 132

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	3 900	4 200
Upplupna ränteintäkter	1 026	0
Förutbetalda försäkringspremier	62 296	56 106
Förutbetalda TV-avgift (via fiber)	13 574	14 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	125 484
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 796	200 730



Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel		
Transaktionskonto	1 701 216	1 646 074
	383 160	327 776
Summa kassa och bank	2 084 376	1 973 851

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 934 577	28 092 677
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-158 100	-142 700
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 717 440	-9 610 150
Långfristig skuld vid årets slut	9 059 037	18 482 527

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,197%	2025-03-28	9 467 450,00	0,00	15 400,00	9 452 050,00
STADSHYPOTEK	0,950%	2025-09-30	9 375 974,00	0,00	47 592,00	9 328 382,00
STADSHYPOTEK	1,150%	2027-03-30	9 249 253,00	0,00	95 108,00	9 154 145,00
Summa			28 092 677,00	0,00	158 100,00	27 934 577,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 9 452 050 kr och 9 328 382 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.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	77 345	5 706
Twistiga leverantörsskulder	0	43 750
Summa leverantörsskulder	77 345	49 456

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	1 676	1 105
Skuld sociala avgifter och skatter	27 029	25 544
Summa övriga skulder	28 705	26 649



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	2 688	0
Upplupna sociala avgifter	274	0
Upplupna räntekostnader	15 609	17 307
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 670	38 324
Upplupna elkostnader	26 779	55 033
Upplupna värmekostnader	53 333	120 335
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 362	18 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 954	254 442
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 669	503 741

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 670 000	28 670 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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
Ordförande

Jonas Belfrage
Ledamot

Ami Nittmar
Ledamot

Åsa Anderberg
Ledamot

Bo Andersson
Ledamot

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

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Björn Johnsson
Förtroendevald revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557540227983

Dokument

Årsredovisning 2024 Bonum Brf Apelgården
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2025-02-26 17:38:44 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2025-02-27 10:14:10 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 2025-02-26 20:49:06 CET (+0100)

Jonas Belfrage (JB)
jonas.belfrage@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS BELFRAGE"
Signerade 2025-02-27 00:04:12 CET (+0100)

Åsa Anderberg (ÅÅ)
asabengt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Karin Anderberg"
Signerade 2025-02-26 18:38:49 CET (+0100)

Ami Nittmar (AN)
amini38@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ami
Nittmar"
Signerade 2025-02-26 17:54:13 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540227983

Bo Andersson (BA)

bo.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ANDERSSON"

Signerade 2025-02-27 08:35:27 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)

kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH NILSSON"

Signerade 2025-02-27 08:49:03 CET (+0100)

Joakim Paulson (JP)

joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PAULSON"

Signerade 2025-02-27 08:52:48 CET (+0100)

Björn Johnsson (BJ)

bjornartur.johnsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN ARTUR JOHNSSON"

Signerade 2025-02-27 10:14:10 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 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 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 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller

- 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättsförening Apelgården i Båstad för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Björn Johnsson
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: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-27 08:48:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6efd475d7f1d41b7b8e4f0319d202d58

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-27 08:53:37 GMT+01:00
Transaktions-ID: 024c4a1aafca4e3d9402d2330f31ae50

Underskrift 3

Namn: Björn Johnsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-02-27 10:15:37 GMT+01:00
Transaktions-ID: 03e47a85b5b649dc8cc21eba00c2d9b7

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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



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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 20,6 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.

