

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen
Bobergsängen
Org nr: 746000-1121



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bobergsängen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år framför allt p.g.a. föreningen har haft högre räntekostnader och reparations- och underhållskostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningens lån som villkorändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 100% till 79%.

I resultatet ingår avskrivningar med 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -365 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Falster 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1947 och har värdeår 1948. Fastighetens adress är Bobergsängen 2 A-D, Roskildevägen 3 och Mariedalsvägen 66.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	17
4 rum och kök	2
5 rum och kök	3
6 rum och kök	1

Total tomtarea	2 798 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 414 m ²
Total bostadsarea	2 414 m ²
Lokaler bostadsrätt	182 m ²
Garagelokaler	1 225 m ²
Total lokalarea	1 407 m ²
Årets taxeringsvärde	53 628 000
Föregående års taxeringsvärde	49 108 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 134 tkr och planerat underhåll för 306 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 575 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 238 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 575 tkr (238 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Byte kall- och varmvattenstappar	2002
Utbyte tak	2012
Utbyte av balkonger	2012
Kallvattenstam	
Rännor på balkonger	
Fiber	2013
Miljöhus	2016
Stambyte tappvattenledningar	2019
Huskropp utvändigt	2020
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	39 tkr
Kodlås	11 tkr
Stamventiler	256 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frans af Malmborg	Ordförande	2023
Jessica Oinas	Sekreterare	2023
Ann Åberg Olsson	Ledamot	2023
Hans Ahrland	Ledamot	2023
Anthony Makowski	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Thomé	Suppleant	2023
Hampus Wetterstrand	Suppleant	2023
Wiveca Hane	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Hallberg	Förtroendevald revisor	2023
Peter Larsson	Förtroendevald revisor	2023
Martin Samuelsson	Revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanne Höglund Ryden	2023
Jessica Svensson	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 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 35 % från och med 2022-01-01.

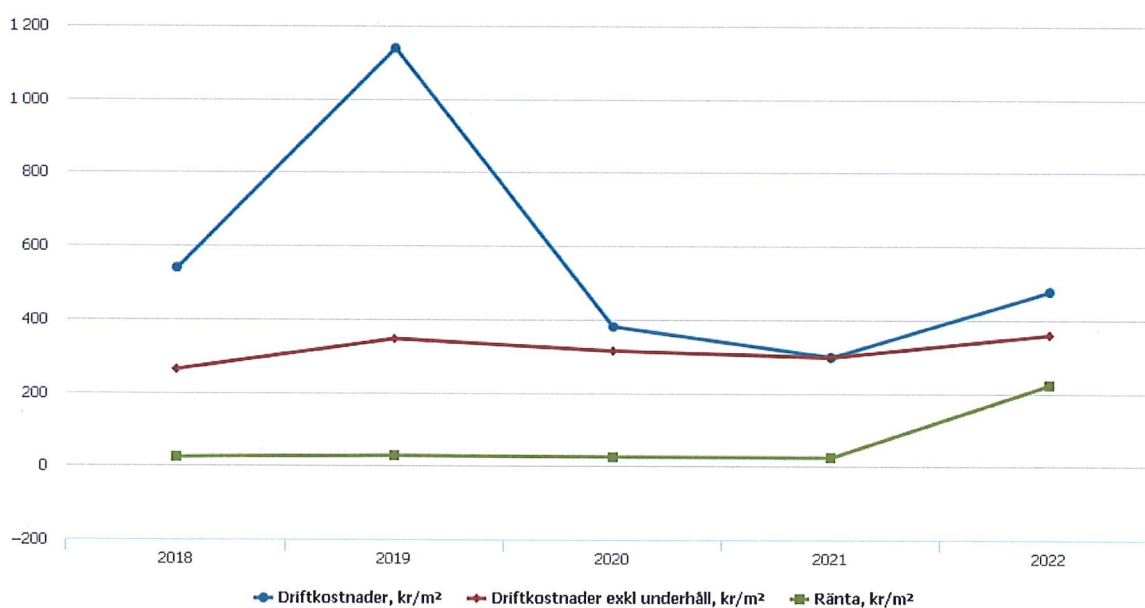
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 456 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 530	1 648	1 561	1 478	1 369
Resultat efter finansiella poster	-501	622	185	-1 837	-305
Årets resultat	-501	622	185	-1 837	-305
Resultat exkl. avskrivningar	-365	759	321	-1 701	-168
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-940	294	174	-1 852	-159
Balansomslutning	26 796	27 825	5 062	4 932	4 674
Soliditet %	-8	-6	-44	-49	-13
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande år	4	4	-	-	-
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande år	79	100	148	136	228
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	456	380	345	314	285
Driftkostnader, kr/m ²	476	297	380	1 138	539
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	358	297	314	346	263
Ränta, kr/m ²	222	24	25	28	24
Lån, kr/m ²	10 923	11 046	2 608	2 680	1 959



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	45 400	0	-2 286 893	622 602
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			622 602	-622 602
Reservering underhållsfond		575 000	-575 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-305 700	305 700	
Årets resultat				-501 492
Vid årets slut	45 400	269 300	-1 933 591	-501 492

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 664 292
Årets resultat	-501 492
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-575 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 700
Summa	-2 435 083

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 435 083**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 529 710	1 648 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 011	83 293
Summa rörelseintäkter		1 574 721	1 732 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 234 566	-769 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 631	-91 768
Personalkostnader	Not 6	-42 537	-48 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 527	-136 527
Summa rörelsekostnader		-1 505 261	-1 046 811
Rörelseresultat		69 459	685 259
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 192	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-575 143	-62 763
Summa finansiella poster		-570 951	-62 658
Resultat efter finansiella poster		-501 492	622 602
Årets resultat		-501 492	622 602

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 172 597	26 633 012
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	67 178	70 291
Summa materiella anläggningstillgångar		26 239 775	26 703 303
Summa anläggningstillgångar		26 239 775	26 703 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 335	-739
Övriga fordringar	Not 12	4 998	801 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 592	32 895
Summa kortfristiga fordringar		53 925	833 659
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	502 515	288 677
Summa kassa och bank		502 515	288 677
Summa omsättningstillgångar		556 440	1 122 336
Summa tillgångar		26 796 215	27 825 639

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	45 400	45 400	
Fond för yttre underhåll	269 300	0	
Summa bundet eget kapital	314 700	45 400	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 933 592	-2 286 893	
Årets resultat	-501 492	622 602	
Summa fritt eget kapital	-2 435 083	-1 664 292	
Summa eget kapital	-2 120 384	-1 618 892	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 363 376	0
Summa långfristiga skulder		14 363 376	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 991 487	28 675 619
Leverantörsskulder		141 738	106 397
Skatteskulder		3 498	20 682
Övriga skulder	Not 16	58 493	329 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	358 007	312 261
Summa kortfristiga skulder		14 553 223	29 444 531
Summa eget kapital och skulder		26 796 215	27 825 639

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-501 492	622 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	136 527	136 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-364 964	759 129
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	779 734	-796 013
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-207 176	236 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 594	199 792
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	327 000	-22 840 345
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	327 000	-22 840 345
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-320 756	21 904 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 756	21 904 369
Årets kassaflöde	213 838	-736 184
Likvidamedel vid årets början	288 678	1 024 862
Likvidamedel vid årets slut	502 515	288 678
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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
Akkumulerade förbättringar tidigare än 1998	Linjär	50
Byte av kall- och varmvattenstammar	Linjär	20
Utbyte av tak	Linjär	50
Utbyte av balkonger	Linjär	50
Kallvattenstam	Linjär	50
Rännor på balkonger	Linjär	40
Fiber	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20

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	1 100 316	916 985
Årsavgifter, lokaler	130 396	108 669
Hyror, garage	267 767	310 728
Moms på garage 2016 - 2021	-277 406	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 911	-19 152
Bränsleavgifter, bostäder	331 548	331 548
Summa nettoomsättning	1 529 710	1 648 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	37 500	37 500
Övriga ersättningar	6 249	8 568
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	3
Övriga rörelseintäkter	1 260	1 381
Försäkringsersättningar	0	35 841
Summa övriga rörelseintäkter	45 011	83 293

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-305 700	0
Reparationer	-134 067	-49 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 888	-71 768
Tomträttsavgäld	0	-2 688
Försäkringspremier	-17 595	-17 359
Kabel- och digital-TV	-66 050	-63 284
Serviceavtal	0	-1 329
Obligatoriska besiktningar	-13 819	0
Snö- och halkbekämpning	-6 150	-12 829
Förbrukningsinventarier	-1 678	-3 542
Vatten	-74 631	-80 591
Fastighetsel	-84 175	-57 114
Uppvärmning	-307 600	-324 156
Sophantering och återvinning	-21 256	-21 901
Förvaltningsarvode drift	-126 957	-63 933
Summa driftskostnader	-1 234 566	-769 800

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-72 559	-69 633
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 639
Kreditupplysningar	-2 605	-1 958
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 040	-8 568
Medlems- och föreningsavgifter	-5 290	-5 230
Konsultarvoden	-4 037	0
Bankkostnader	-2 100	-2 740
Summa övriga externa kostnader	-91 631	-91 768

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-34 486	-35 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 999
Sociala kostnader	-8 051	-9 717
Summa personalkostnader	-42 537	-48 716

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-129 473	-129 473
Avskrivning Markanläggningar	-3 942	-3 942
Avskrivning Installationer	-3 113	-3 113
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-136 527	-136 527

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 936	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	126	47
Övriga ränteintäkter	129	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 192	105

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-478 008	-62 600
Övriga räntekostnader	-97 135	-163
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-575 143	-62 763

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 139 218	7 139 218
Mark	22 840 345	0
Markanläggning	78 840	78 840
	30 058 403	7 218 058
Årets anskaffningar		
Mark	-327 000	22 840 345
	-327 000	22 840 345
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 731 403	30 058 403
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 401 081	-3 271 609
Markanläggningar	-24 309	-20 367
	-3 425 390	-3 291 976
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-129 473	-129 473
Årets avskrivning markanläggningar	-3 942	-3 942
	-133 415	-133 415
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 558 805	-3 425 391
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 172 597	26 633 012
Varav		
Byggnader	3 608 663	3 738 136
Mark	22 513 345	22 840 345
Markanläggningar	50 589	54 531

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	219 252	219 252
Installationer	93 375	93 375
	312 626	312 626
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	312 626	312 626
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-219 252	-219 252
Installationer	-23 085	-19 973
	-242 337	-239 224
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-3 112	-3 112
	-3 112	-3 112
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-219 252	-219 252
Installationer	-26 197	-23 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-245 449	-242 337
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 178	70 290
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	67 178	70 290

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 998	3 158
kortfristiga lånefordringar	0	798 345
Summa övriga fordringar	4 998	801 503

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 805	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 140	18 140
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 647	9 465
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 290
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 592	32 895

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	200	200
Transaktionskonto	502 315	288 477
Summa kassa och bank	502 515	288 677

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	28 354 863	28 675 619
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-146 944	0
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 844 543	-28 675 619
Långfristig skuld vid årets slut	14 363 376	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2022-08-29	524 700,00	-524 700,00	0,00	0,00
SBAB		2022-09-15	4 253 625,00	-4 253 625,00	0,00	0,00
SBAB	2,49%	2026-04-16	7 328 632,00	0,00	73 472,00	7 255 160,00
SBAB	2,88%	2032-04-16	7 328 632,00	0,00	73 472,00	7 255 160,00
SBAB	2,25%	2022-10-03	7 329 630,00	0,00	73 480,00	7 256 150,00
SBAB		2022-12-15	1 910 400,00	-1 910 400,00	0,00	0,00
SBAB	3,15%	2023-03-15	0,00	6 688 725,00	100 332,00	6 588 393,00
Summa			28 675 619,00	0,00	320 756,00	28 354 863,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 13 844 543 kr villkorsändras och 146 944 kr amorteras varför totalt 13 991 487 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 255 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 26 583 863 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	327 000
Skuld för moms	37 158	0
Skuld sociala avgifter och skatter	21 335	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
Clearing	0	2 692
Summa övriga skulder	58 493	329 572

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

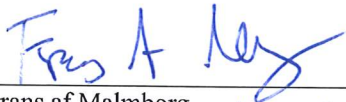
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 997	12 552
Upplupna räntekostnader	2 796	304
Upplupna driftskostnader	0	4 665
Upplupna elkostnader	9 720	7 314
Upplupna värmekostnader	43 008	51 171
Upplupna revisionsarvoden	0	3 503
Upplupna styrelsearvoden	35 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 371	195 751
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 007	312 261

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 767 000	7 269 000

Styrelsens underskrifter

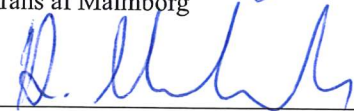
Malmö 26 april 2023.
Ort och datum



Frans af Malmberg



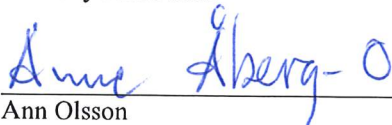
Jessica Oinas



Anthony Makowski

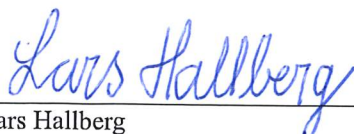


Hans Ahrland



Ann Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lars Hallberg
Föreningsvald revisorPeter Larsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i brf Bobergsängen med organisationsnummer 746000-1121

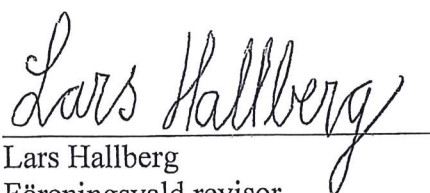
Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i brf Bobergsängen för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

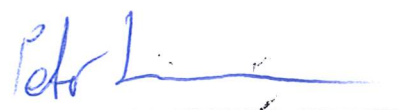
Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den 30 april 2023


Lars Hallberg
Föreningsvald revisor


Peter Larsson
Föreningsvald revisor

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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Bobergsängen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bobergsängen 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



