

# Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening  
Våghuset på Limhamn  
Org nr: 769624-8918

2022-01-01 – 2022-12-31



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsen 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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum  
Bostadsrättsförening Våghuset på  
Limhamn får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat vilket främst beror på att räntekostnaderna har varit högre i år. Föreningen driftskostnader ligger i linje med föregående år. De största förändringarna jämfört med föregående år är lägre underhållskostnader och besiktningkostnader samt högre kostnader för el och ränta.

Föreningens likviditet exkl. kortfristiga lån (men inkl. nästa års amortering) har under året förändrats från 170% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 129 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 658 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Portvakten 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Limhamnsvägen 133 A-D på Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	35

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	33
Cykelförråd	1
Övernattningslägenhet	1
Gemensamhetslokal	1



Total tomtarea	1 893 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 942 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	143 111 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 039 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta 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
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Gemensamt avtal med Bonoum Brf Vågmästaren Limhamn
Arbetskraft Öresund	Snöjour
Kone AB	Hisservice
Hörman Svenska AB	Garageport
Dekra	Hiss- och garageportsbesiktning
Ragnsells Recycling AB	Återvinning
Eon	Elnätsavtal
Luleå Energi	Elhandel
Eon	Fjärrvärme
Brandservice Syd	Brandöversyn
Telia	Tv/Bredband/Telefoni
Great Security	Underhållsservice dörrautomatik

*ul*

### 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 121 tkr och planerat underhåll för 33 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 1 053 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 2 736 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 274 tkr (69 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 325 tkr (83 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbehandling och målning	2021
Underhållsspolning	2021
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor - rengöring och skydd av marksten	33 tkr

u

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anette Sanderman Olsen	Ordförande	2024
Håkan Hartzell	Sekreterare	2024
Boro Micanovic	Vice ordförande	2023
Peter Ingwersen	Ledamot	2023
Ulrika Burman	Ledamot	2024
Agon Kamberi	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Bengt Göran Carlsson	Suppleant	2024
Roland Green	Suppleant	2023
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Eric Lidfeldt	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kurt Holm	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Nilsson	2023
Siw Sjödin	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. Dock kan vi nämna att en omförhandling på lån gjordes på 13 miljoner i 2022.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 11 % från och med 2023-01-01.

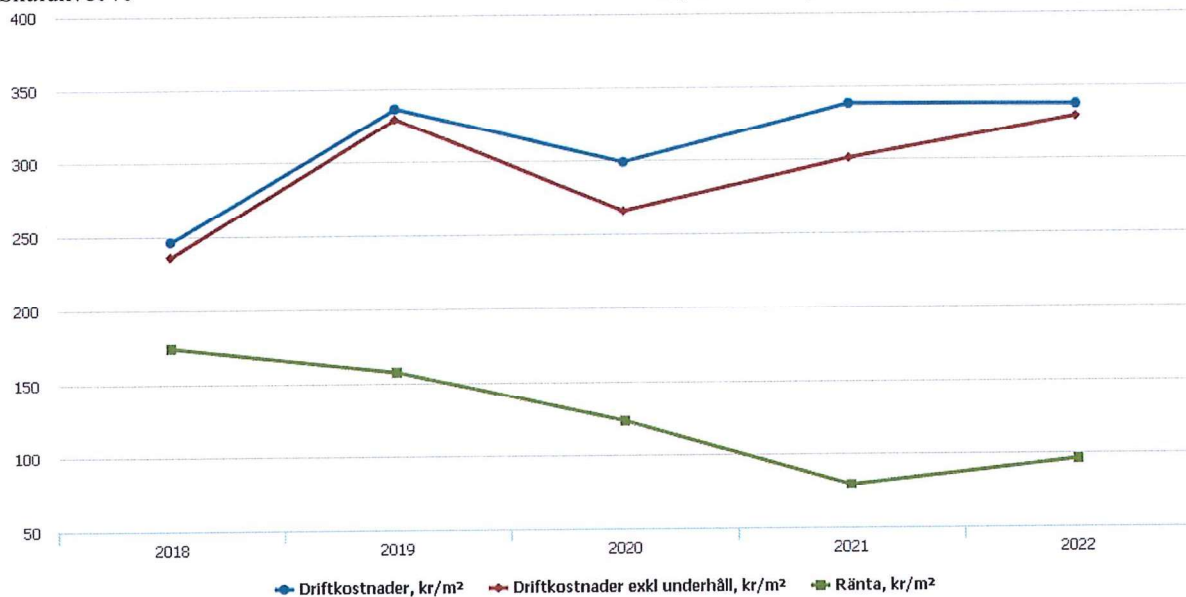
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 947	2 961	2 916	2 900	2 820
Resultat efter finansiella poster	-472	-354	-432	-458	-510
Årets resultat	-472	-354	-432	-458	-510
Resultat exkl. avskrivningar	658	776	698	672	620
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	333	451	-386	151	99
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	82	82	275	132	132
Balansomslutning	168 222	168 979	170 776	172 269	172 770
Soliditet %	80	79	79	78	78
Likviditet %	168	170	216	158	156
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	643	637	625	618	612
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	337	338	299	336	246
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	329	301	266	329	236
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	96	79	123	157	174
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 169	1 094	1 049	807	681
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 605	8 709	9 017	9 308	9 319
Skuldkvot %	11,35	11,36	12,10	0,00	0,00



**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.

u



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 950 000	4 314 442	-7 664 127	-353 577
Disposition enl. årsstämmobeslut			-353 577	353 577
Reservering underhållsfond		325 000	-325 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 856	32 856	
Årets resultat				-471 544
<b>Vid årets slut</b>	<b>137 950 000</b>	<b>4 606 586</b>	<b>-8 309 848</b>	<b>-471 544</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 017 704
Årets resultat	-471 544
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-325 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 856
<b>Summa</b>	<b>-8 781 393</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 781 393**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 946 567	2 960 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 913	62 320
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 988 480</b>	<b>3 022 951</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 330 145	-1 332 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 235	-535 165
Personalkostnader	Not 6	-74 166	-74 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 129 390	-1 129 390
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 095 936</b>	<b>-3 071 879</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-107 455</b>	<b>-48 928</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 624	6 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 361	845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-380 074	-312 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 089</b>	<b>-304 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-471 544</b>	<b>-353 577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-471 544</b>	<b>-353 577</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	166 467 917	167 595 417
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	26 460	28 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>166 494 377</b>	<b>167 623 767</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	69 000	69 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 563 377</b>	<b>167 692 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	20 605
Övriga fordringar	Not 14	21 446	22 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	260 306	240 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 751</b>	<b>282 853</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 376 384	1 003 526
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 376 384</b>	<b>1 003 526</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 658 136</b>	<b>1 286 379</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>168 221 513</b>	<b>168 979 146</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	137 950 000	137 950 000	
Fond för yttre underhåll	4 606 586	4 314 442	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>142 556 586</b>	<b>142 264 442</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 309 849	-7 664 127	
Årets resultat	-471 544	-353 577	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 781 393</b>	<b>-8 017 704</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>133 775 194</b>	<b>134 246 738</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 461 505	22 114 419
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 461 505</b>	<b>22 114 419</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	461 136	12 216 270
Leverantörsskulder		64 091	64 323
Skatteskulder		41 500	40 780
Övriga skulder	Not 18	78 176	49 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	339 911	247 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>984 814</b>	<b>12 617 989</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>168 221 513</b>	<b>168 979 146</b>

CA



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-471 544	-353 577
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 129 390	1 129 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>657 846</b>	<b>775 813</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	1 102	251 207
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	121 959	-229 347
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>780 907</b>	<b>797 672</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-408 048	-1 213 954
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-408 048</b>	<b>-1 213 954</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>372 858</b>	<b>-416 282</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 003 526</b>	<b>1 419 808</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 376 384</b>	<b>1 003 526</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Grindar	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	2 536 248	2 511 048
Hyror, garage	285 120	285 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 240	-18 000
Vattenavgifter	63 308	65 152
Elavgifter	92 131	117 311
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 946 567</b>	<b>2 960 631</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	7 700	2 000
Övriga ersättningar	20 778	8 057
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-1
Erhållna skadestånd	0	52 144
Övriga rörelseintäkter	13 446	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>41 913</b>	<b>62 320</b>

ce

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-32 856	-144 848
Reparationer	-121 047	-100 702
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 110	-20 182
Gemensamhetsanläggning	-30 474	0
Försäkringspremier	-53 752	-52 087
Kabel- och digital-TV	-143 776	-139 208
Återbäring från Riksbyggen	6 600	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 611	-14 778
Serviceavtal	-19 523	-18 005
Obligatoriska besiktningar	-60 134	-103 803
Bevakningskostnader	0	-7 155
Snö- och halkbekämpning	-26 157	-39 806
Förbrukningsinventarier	-16 682	-18 077
Vatten	-87 660	-88 532
Fastighetsel	-350 121	-226 087
Uppvärmning	-301 248	-302 362
Sophantering och återvinning	-45 048	-54 450
Fastighetsskötsel	-18 546	-7 701
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 330 145</b>	<b>-1 332 783</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-512 377	-486 435
Lokalkostnader	-2 195	0
IT-kostnader	-2 376	-6 684
Arvode, yrkesrevisorer	-17 370	-11 809
Övriga förvaltningskostnader	-4 168	-13 287
Kreditupplysningar	-223	-1 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 860	-3 808
Representation	-8 760	-5 789
Kontorsmateriel	-609	0
Telefon och porto	-86	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 932	-1 932
Bankkostnader	-2 280	-1 851
Övriga externa kostnader	0	-2 494
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-562 235</b>	<b>-535 165</b>

*ul*

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-800
Sociala kostnader	-12 166	-11 742
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 166</b>	<b>-74 542</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 127 500	-1 127 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 890	-1 890
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 129 390</b>	<b>-1 129 390</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening	6 624	6 624
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 624</b>	<b>6 624</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 344	824
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	21
Övriga ränteintäkter	17	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 361</b>	<b>845</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-380 052	-311 989
Övriga räntekostnader	-22	-129
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-380 074</b>	<b>-312 118</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	135 300 000	135 300 000
Mark	40 000 000	40 000 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>175 300 000</b>	<b>175 300 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 704 583	-6 577 083
	<b>-7 704 583</b>	<b>-6 577 083</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 127 500	-1 127 500
	<b>-1 127 500</b>	<b>-1 127 500</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 832 083</b>	<b>-7 704 583</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>166 467 917</b>	<b>167 595 417</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	126 467 917	127 595 417
Mark	40 000 000	40 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	141 000 000	118 000 000
Lokaler	2 111 000	2 039 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>143 111 000</b>	<b>120 039 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>104 111 000</i>	<i>79 039 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 000 000</i>	<i>41 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Grindar	37 800	37 800
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 800</b>	<b>37 800</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Grindar	-9 450	-7 560
	<b>-9 450</b>	<b>-7 560</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Grindar	-1 890	-1 890
	<b>-1 890</b>	<b>-1 890</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 340</b>	<b>-9 450</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>26 460</b>	<b>28 350</b>

cel

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	69 000	69 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>69 000</b>	<b>69 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	15 316	15 237
Momsfordringar	6 130	6 930
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 446</b>	<b>22 167</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	42 785	36 300
Förutbetalda försäkringspremier	60 203	53 752
Förutbetalda driftkostnader	0	4 455
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 896	121 609
Förutbetald renhållning	1 162	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 933	23 965
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 517	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 809	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>260 306</b>	<b>240 081</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	831	825
Transaktionskonto	1 375 554	1 002 700
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 376 384</b>	<b>1 003 526</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 922 641	34 330 689
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-11 870 310
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-461 136	-354 960
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 461 505</b>	<b>22 114 419</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,51%	2024-05-24	11 408 576	0	114 660	11 293 916
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-06-01	11 048 303	0	227 800	10 820 503
STADSHYPOTEK	2,58%	2027-04-30	11 873 810	0	65 588	11 808 222
<b>Summa</b>			<b>34 330 689</b>	<b>0</b>	<b>408 048</b>	<b>33 922 641</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 461 136 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 33 461 505 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 31 616 961 kr.

## Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	80 763	42 216
Skuld för moms	-2 587	6 904
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>78 176</b>	<b>49 120</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 280	5 334
Upplupna driftskostnader	853	0
Upplupna elkostnader	38 704	30 089
Upplupna värmekostnader	44 720	49 424
Upplupna revisionsarvoden	13 843	10 316
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 094	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 417	152 334
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>339 911</b>	<b>247 497</b>

OK

## Not Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2022-12-31

37 350 000

2021-12-31

37 350 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

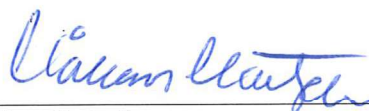
## Styrelsens underskrifter

*Limhamn 2023-04-03*

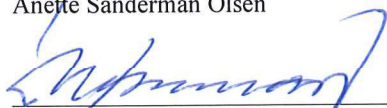
Ort och datum



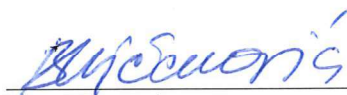
Aneite Sanderman Olsen



Håkan Hartzell



Ulrika Burman



Boro Micanovic



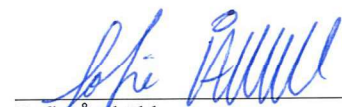
Agon Kamberi



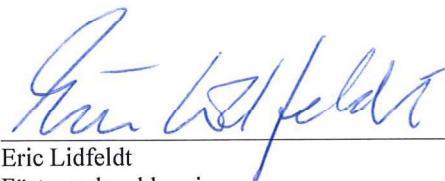
Peter Ingwersen

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2023-*04-20*

Ernst & Young AB



Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor



Eric Lidfeldt  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Våghuset på Limhamn, 769624-8918

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Våghuset på Limhamn för räkenskapsår 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



#### *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 att 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**

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bonum Bostadsrättsförening Våghuset på Limhamn för 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalande*

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. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

#### *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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malrnö den 2023

Ernst & Young AB

Sofie Årsköld  
Auktoriserad revisor

Eric Lidfeldt  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557491078164

## Document

### Revisionsberättelse

Main document

2 pages

*Initiated on 2023-04-18 14:39:15 CEST (+0200) by Agon Kamberi (AK)*

*Finalised on 2023-04-20 09:48:19 CEST (+0200)*

## Initiator

### Agon Kamberi (AK)

Riksbyggen

*agon.kamberi@riksbyggen.se*

## Signing parties

### Erik Lidfeldt (EL)

*e.l.i@outlook.com*



*The name returned by Swedish BankID was "ERIK GEORG LIDFELDT"*

*Signed 2023-04-18 15:57:02 CEST (+0200)*

### Sofie Årsköld (SÅ)

*Sofie.Arskold@se.ey.com*



*The name returned by Swedish BankID was "SOFIE ÅRSKÖLD"*

*Signed 2023-04-20 09:48:19 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# 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 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 planerliga 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.

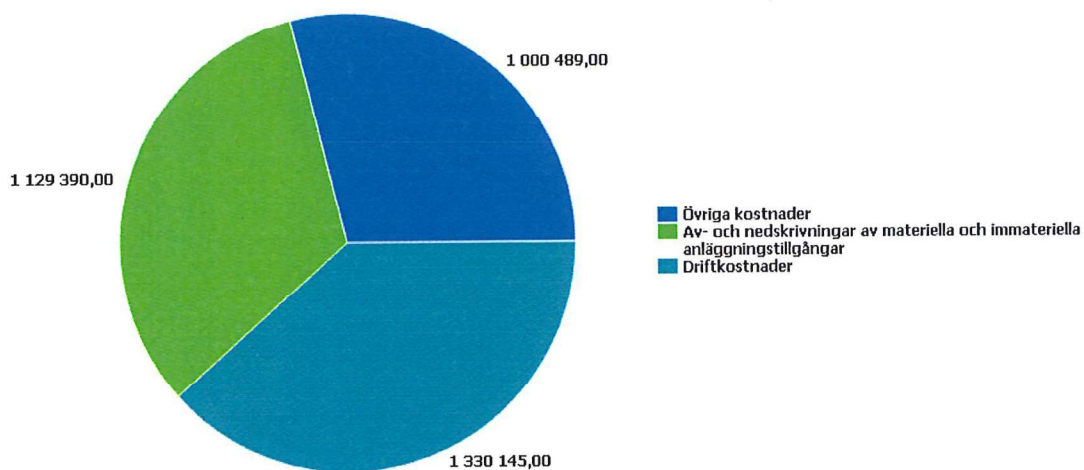
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

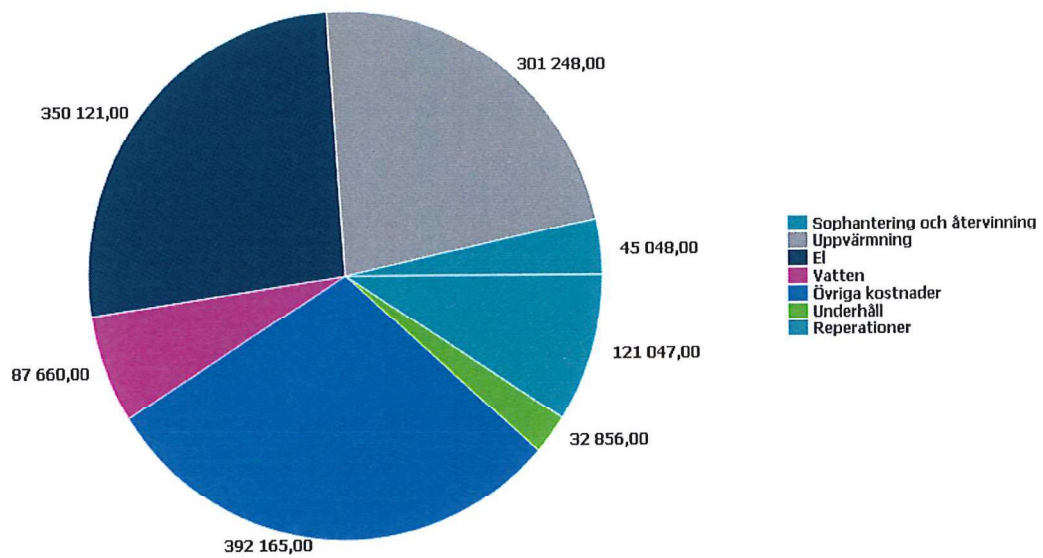
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 330 145	1 332 783
Övriga externa kostnader	562 235	535 165
Personalkostnader	74 166	74 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 129 390	1 129 390
Finansiella poster	364 089	304 649
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 460 024</b>	<b>3 376 528</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 092	1 697
Trädgårdsskötsel extra debiterat	10 171	6 005
Rabatt/återbäring från RB	-6 600	-5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	8 611	14 778
Serviceavtal	19 523	18 005
Inre skötsel/städ extra	6 283	0
Obligatoriska besiktningkostnader	7 688	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	60 125
Hissbesiktning	52 446	43 678
Bevakningskostnader	0	7 155
Snö- och halkbekämpning	26 157	39 806
Rep bostäder utg för köpta tj	5 868	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 785	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2 322
Rep installationer utg för köpta tj	34 452	14 818
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 600	6 942
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 630	9 105
Rep install utg för köpta tj El	5 474	2 326
Rep install utg för köpta tj Hissar	7 003	19 382
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	4 804
Rep huskropp utg för köpta tj	7 750	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	6 683
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	29 959	0
Rep garage utg för köpta tj	245	2 769
Vattenskador	18 281	31 550
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	28 800
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	20 750
UH huskropp utg för köpta tj	0	64 125
UH Markytor utg för köpta tj	32 856	11 520
Underhåll Övrigt	0	19 653
Fastighetsel	350 121	226 087
Uppvärmning	301 248	302 362
Vatten	87 660	88 532
Sophämtning	45 048	43 936
Extra sophämtning	0	10 514
Fastighetsförsäkring	53 752	52 087
Gemensamhetsanläggning	30 474	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	143 776	139 208
Fastighetskatt	21 110	20 182
Förbrukningsinventarier	1 389	0
Förbrukningsmaterial	15 293	18 077
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 330 145</b>	<b>1 332 783</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	3 942 kr/kvm	3 942 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Gemensamhetsanläggning	8	0
Bevakningskostnader	0	2
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	35
Extra sophämtning	0	3
Fastighetsel	89	57
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	5	5
Felanmälan/jour	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	5
Hissbesiktning	13	11
Inre skötsel/städ extra	2	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	15
Obligatoriska besiktningkostnader	2	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	8	0
Rep garage utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	2	5
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	2
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	9	4
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Serviceavtal	5	5
Snö- och halkbekämpning	7	10
Sophämtning	11	11
Systematiskt brandskyddsarbete	2	4
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	2
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	16
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	5
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	7
UH Markytor utg för köpta tj	8	3
Underhåll Övrigt	0	5
Uppvärmning	76	77
Vandalisering	0	0
Vatten	22	22
Vattenskador	5	8
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>337,43</b>	<b>338,10</b>



---

# Bonum Bostadsrättsförening Våguset på Limhamn

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bonum Bostadsrättsförening Våguset på  
Limhamn i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

