

Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Bacchus 2

769633-6416

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

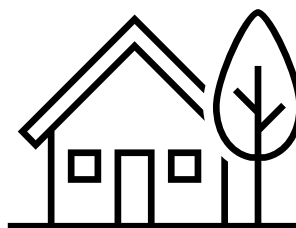
Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening? Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bacchus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Bacchus 2, med säte i Stockholm, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-22.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2019-06-24.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Falkenberg Bacchus 5. Fastighetens area är 1 703 kvm. Byggnationen pågick under 2017-2019 och inflyttning skedde under september 2019. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i nio våningar inklusive källare, totalt 35 stycken bostadslägenheter samt övernattningslägenhet, bastu, bubbelpool och gemensamhetslokal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsarean är 3020,5 kvm.

Lägenhetsfördelning

7 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 69 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 000 000 kr och markvärde 10 800 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2019 som värdeår.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov. En underhållsplan kommer att upprättas. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Crendo Fastighetsförvaltning om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel och städning.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 3 överlåtelser skett (4 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 60 stycken (63 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-03-26 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Boestam	Ordförande, ledamot
Thomas Bernstein	Ledamot
Henrik Soronen	Ledamot
Ingmarie Hedström	Ledamot
Evelina Styhre	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Jonny Nyberg	Suppleant
Annki Schöld	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 kunde inte börja sämre än att vår granne, tillika styrelsemedlem Bengt Andersson, lämnade oss, tyvärr. Bengt var vår Klippa, vår Trygghet och är saknad av oss alla.

Under 2023 har vi omförhandlat serviceavtal med Crendo på ytterligare 1 år. En ändring är att alla "extra" aktiviteter vilka oftast initierats av Crendo, skall godkännas av styrelsen innan dessa utförs. Detta har lett till lite bättre kontroll på vad som sker samt lägre kostnader.

Hemsidan, vilken skapades 2022, har börjat användas mer regelbundet och det är där vi kommunicerar, gör utskick och bokar SPA, bastu mm. Vi har fått positiv respons på den.

Kommunen har klassificerat vår "Jacuzzi" (SPA) på 8:e våningen som Bassängbad. Det betyder att det är att likställas med kommunens badhus typ Klitterbadet.

Vi överklagade beslutet via Miljödombstolen men vann inte, tyvärr.

Med denna klassificering kommer krav på hygien, skötsel, samt kontroll av vattenkvalité och krav på löpande inspektioner från kommunen.

Kommunen har genomfört en initial inspektion. Status nu i januari-2024 är att kommunen kommer intensifiera inspektionerna av hur vi genomför vatten tester och dokumentation.

Under året har räntan ökat kraftigt på det rörliga lånet vilket gjort att vi låst 6 miljoner till en fast ränta medan resterande 3,3 miljoner ligger kvar för amortering och till rörlig ränta. Räntekostnaderna har ökat under 2023 mot 2022 med 200,000, vilket är betydande.

Husets löpande driftskostnader för 2023 understeg den budget vi satt upp och även utfallet för 2022, vilket är bra. Styrelsens tidigare beslut att vårt ekonomiska utfall före amorteringar skall ligga runt 620 tusen har vi varit tvungna att tumma på trots hyreshöjningar. Detta beror till stor del på ökade räntekostnader.

Andra aktiviteter under 2023:

Vi har satt ut våra farthinder (blomlådor) med nyplanterade fina blommor och vi vill fortsatt satsa på denna lösning för att hålla ner en lägre hastighet för tryggare och tystare miljö.

Vi genomförde städdag under våren med bra resultat. Tack alla som deltog.

Vi har via valberedningen påbörjat det vi kallar för "arbetsgrupper".

Syftet är att bredda engagemang för vår fastighet och därigenom öka känslan av att vi tillsammans äger en fastighet till ett värde på över 160 miljoner.

Vi kommer ha 4-5 olika arbetsgrupper och Ni är alla välkomna att delta.

Vi genomförde OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i 13 lägenheter med positivt resultat. Noterar här att alla måste säkra att ventilerna för frånluften är rengjorda.

Vi har genomfört 2 HLR (Hjärt och lungräddning) utbildningar.

Fastigheten är radontestad i 13 lägenheter utan anmärkning.

Vi har påbörjat översyn av Internet & TV leverantör. Idag har vi Telia men vi har haft besök från Bahnhof. Samarbete skär med de andra 3 husen.

Med hjälp av Josefssons, hade vi en trevlig glöggkväll i december, tack.

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 085 321	1 972 208	1 982 112	1 977 367
Resultat efter finansiella poster	-470 475	-408 646	-276 401	-305 004
Soliditet (%)	80,0	79,9	79,6	79,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	689	650	650	650
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 449	10 532	10 808	10 919
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 449	10 532	10 808	10 919
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	160	203	194
Räntekänslighet (%)	15,2	16,2	16,6	16,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	119	127	117
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,4	97,9	97,2	95,5
Bokfört värde per kvm (kr/kvm)	52 126	52 404	52 910	53 200
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20	20	21
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	69	55	66	66
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 881 620	366 000	-1 041 739	-408 647	127 797 234
Disposition av föregående års resultat:			-408 647	408 647	0
Avsättning yttre fond		209 400	-209 400		0
Årets resultat				-470 475	-470 475
Belopp vid årets utgång	128 881 620	575 400	-1 659 786	-470 475	127 326 759

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 659 786
årets förlust	-470 475
	-2 130 261

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	209 400
	-2 339 661
	-2 130 261

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 085 321	1 972 208
Övriga intäkter		30 400	32 314
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-779 501	-806 428
Övriga kostnader	4	-88 694	-89 208
Personalkostnader	5	-43 074	-41 633
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-890 698	-890 698
Rörelseresultat		313 754	176 554
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 283	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 512	-585 209
		-784 229	-585 201
Resultat efter finansiella poster		-470 475	-408 647
Resultat före skatt		-470 475	-408 647
Årets resultat		-470 475	-408 647

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	158 063 604	158 939 302
Inventarier, verktyg och installationer	7	236 250	251 250
		158 299 854	159 190 552

Summa anläggningstillgångar

158 299 854

159 190 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 296	0
Övriga fordringar		321	312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 940	42 519
		28 557	42 831

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

879 557

649 317

908 114

692 148

SUMMA TILLGÅNGAR

159 207 968

159 882 700

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 881 620

128 881 620

Fond för yttre underhåll

575 400

366 000

129 457 020

129 247 620

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 659 786

-1 041 739

Årets resultat

-470 475

-408 647

-2 130 261

-1 450 386

Summa eget kapital

127 326 759

127 797 234

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

31 233 500

31 484 030

Summa långfristiga skulder

31 233 500

31 484 030

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

334 040

334 040

Leverantörsskulder

73 241

30 664

Övriga skulder

0

18 358

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

240 428

218 374

Summa kortfristiga skulder

647 709

601 436

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

159 207 968

159 882 700

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-470 475	-408 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		890 698	890 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		420 223	482 051
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 296	0
Förändring av kortfristiga fordringar		16 570	-19 612
Förändring av leverantörsskulder		42 577	6 220
Förändring av kortfristiga skulder		3 696	6 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten		480 770	475 063
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-250 530	-834 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 530	-834 040
Årets kassaflöde		230 240	-358 977
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		649 317	1 008 294
Likvida medel vid årets slut		879 557	649 317

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Föreningen förvärvade 2017 fastigheten Falkenberg Bacchus 5. Fastigheten, som enbart bestod av mark, anskaffades för 214 590 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen förvärvade 2017 aktierna i BCAC Brf Fastighet 2 AB för 73 707 700 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var lagfaren ägare till fastigheten Falkenberg Bacchus 5. Efter förvärvet av bolaget överläts fastigheten till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 214 590 kr). Föreningen redovisar merparten av anskaffningsvärdet för aktierna i BCAC Brf Fastighet 2 AB som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,66-2,2 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	5 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 081 268	1 963 329
Stadgeenlig pantsättning- och överlåtelseavgift	4 053	8 879
	2 085 321	1 972 208

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, renhållning samt abonnemang för tv och bredband. Hushållsel ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	-103 118	-94 382
Värme	-172 456	-145 687
Vatten	-125 871	-120 188
Renhållning	-68 880	-34 050
Fastighetsförsäkringspremier	-23 812	-25 742
Fastighetsskötsel och förvaltning	-142 809	-154 955
Reparation av fastighet	-11 225	-56 226
Förbrukningsinventarier	-3 619	-14 827
Programvaror	-1 472	-1 397
Förbrukningsmaterial	-8 904	-5 569
IT-tjänster	-105 501	-108 363
Övriga fastighetskostnader	-11 834	-45 042
	-779 501	-806 428

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	-13 125	-11 875
Redovisningstjänster	-55 748	-55 708
Pant- och överlåtelseavgifter	-2 888	-7 243
Bankkostnader	-3 952	-4 781
Övriga externa kostnader	-12 981	-9 601
	-88 694	-89 208

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-34 100	-33 250
	-34 100	-33 250
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-8 974	-8 383
	-8 974	-8 383
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	-43 074	-41 633

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 785 320	161 785 320
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 785 320	161 785 320
Ingående avskrivningar	-2 846 018	-1 970 320
Årets avskrivningar	-875 698	-875 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 721 716	-2 846 018
Utgående redovisat värde	158 063 604	158 939 302

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Ingående avskrivningar	-48 750	-33 750
Årets avskrivningar	-15 000	-15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 750	-48 750
Utgående redovisat värde	236 250	251 250

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 897 340	30 147 870
	29 897 340	30 147 870

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Falkenbergs Sparbank 190-7	4,43	2030-11-28	6 000 000	0
Falkenbergs Sparbank 193-1	4,86	2024-03-28	3 298 408	0
Falkenbergs Sparbank 899-8	3,36	2023-03-31	0	9 548 938
Falkenbergs Sparbank 970-7	1,68	2027-11-28	11 134 566	11 134 566
Falkenbergs Sparbank 940-0	1,80	2029-11-28	11 134 566	11 134 566
			31 567 540	31 818 070
Kortfristig del av långfristig skuld			334 040	334 040

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	183 854	152 635
Övriga upplupna kostnader	56 574	65 739
	240 428	218 374

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 403 700	33 403 700
	33 403 700	33 403 700

Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Johan Boestam
Ordförande

Henrik Soronen

Evelina Styhre

Ingmarie Hedström

Thomas Bernsten

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bacchus 2

Org.nr 769633-6416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bacchus 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bacchus 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg dag för elektronisk underskrift

Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.02.2024 09:33

SENT BY OWNER:

Elisabeth Källqvist · 20.02.2024 10:04

DOCUMENT ID:

HJ6-sJz3p

ENVELOPE ID:

Hy3WjkGhT-HJ6-sJz3p

DOCUMENT NAME:

ÅRS 2023.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Fredrik Boestam johanboestam@gmail.com	Signed Authenticated	20.02.2024 11:04 20.02.2024 11:02	eID High	Swedish BankID (DOB: 1959/09/03) Swedish BankID (SSN: 195909037896)
Inger Evelina Emma Styhre evelina.bacchus@gmail.com	Signed Authenticated	20.02.2024 12:25 20.02.2024 12:21	eID High	Swedish BankID (DOB: 1991/03/03) Swedish BankID (SSN: 199103032547)
Rolf Thomas Bernsten thomas.bernsten@gmail.com	Signed Authenticated	21.02.2024 12:16 21.02.2024 11:33	eID High	Swedish BankID (DOB: 1951/05/16) Swedish BankID (SSN: 195105164775)
HENRIK SORONEN henke_soronen@hotmail.com	Signed Authenticated	22.02.2024 11:09 22.02.2024 11:08	eID High	Swedish BankID (DOB: 1977/10/14) Swedish BankID (SSN: 197710145637)
Elsa Ingmarie Hedström ingmarie.hedstrom@telia.com	Signed Authenticated	23.02.2024 06:10 20.02.2024 20:27	eID High	Swedish BankID (DOB: 1962/02/12) Swedish BankID (SSN: 196202125503)
HENRIK AHLGREN henrik.ahlgren@bakertilly.se	Signed Authenticated	24.02.2024 09:33 20.02.2024 12:29	eID High	Swedish BankID (DOB: 1965/05/25) Swedish BankID (SSN: 196505254612)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed