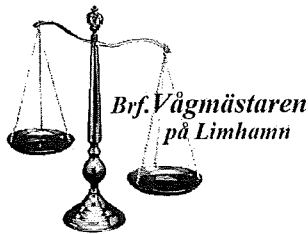


# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bonum BRF Vågmästaren på  
Limhamn  
Org nr: 769630-3408

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



## Dagordning Brf. Vågmästaren på Limhamn 2023-03-22, 18.00

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av person som jämte stämмоordföranden skall justera protokollet
- 6) Val av rösträknare
- 7) Fråga om stämman blivit stadgeenligt ordning utlyst
- 8) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9) Framläggande av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Frågan om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 15) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 16) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17) Val av revisor och revisorssuppleanter
- 18) Val av valberedning
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner).
  - Frågan om att installera piskställning utomhus?
- 20) Stämman avslutas

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Vågmästaren  
på Limhamn får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen gör ett negativt årets resultat framför allt p.g.a. de höga avskrivningar föreningen har. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassaflödet. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt, 474 tkr. Årets kassaflöde är positivt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 248%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 189 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 474 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Portvakthuset 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 50 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adress är Betonggatan 6, 216 46 Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
2 rum och kök	19
3 rum och kök	19
4 rum och kök	9

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser	35
Total tomtarea	2 077 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 772 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	143 387 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 093 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & 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.

### 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 22 tkr och planerat underhåll för 0 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 431 tkr per år de närmsta 30 åren, som motsvarar en kostnad på 114 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 393 tkr (104 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning staket, pergola, entrépartier och dörrar	2021
Målning cykelskjul och belysningsstolpar	2021

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>
Mats Hassgård	Ordförande	2023
Bo Härstedt	Vice ordförande	2024
Stig Gustavsson	Ledamot	2024
Ann-Marie Heinonen	Ledamot	2023
Leif Öst	Ledamot	2023
Eva-Marie Kjellberg	Ledamot	2024
Niklas Möller	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Jonsson	Suppleant	2023
AnnSofi Karlberg Hammer	Suppleant	2023
Leif Wiberg	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>
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2023
Bengt Ekelund	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Ekelund	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stefan Jörgren (Sammanställande)	2023
Angela Antonius Jörgren	2023

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 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 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

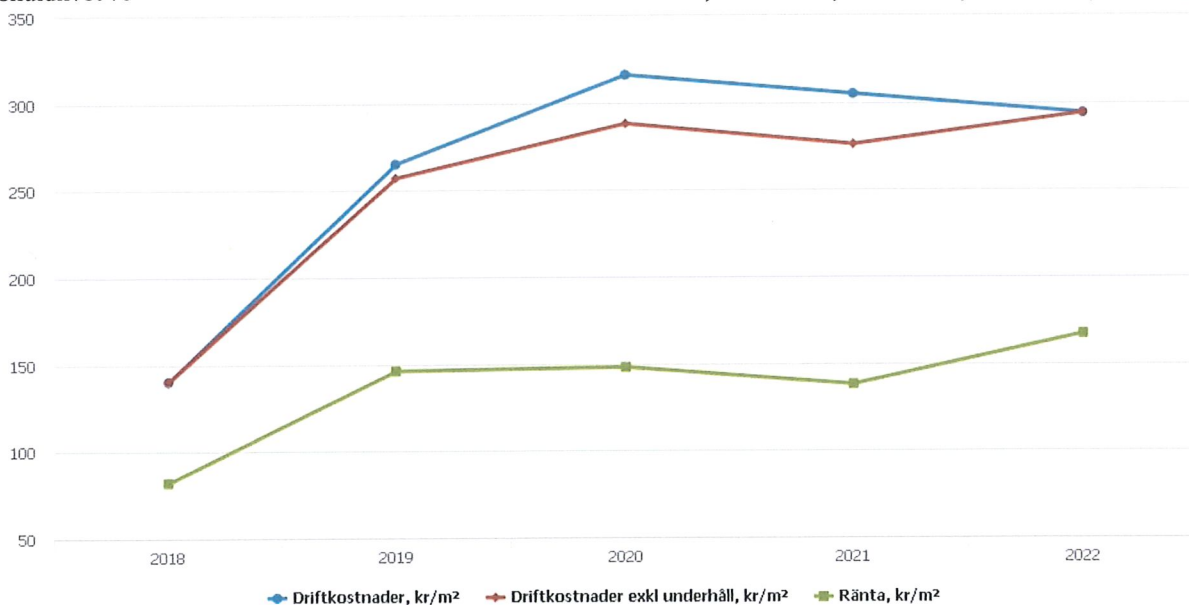
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret en överlåtelse av en bostadsrätt skett. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 988	2 929	2 710	2 847	1 653
Resultat efter finansiella poster	-715	-701	522	-1 066	-198
Årets resultat	-715	-701	522	-1 066	-198
Resultat exkl. avskrivningar	474	485	1 708	120	497
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	80	140	1 345	-230	163
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	104	91	96	0	89
Balansomslutning	181 293	181 959	182 590	182 383	185 026
Soliditet %	71	71	71	71	71
Likviditet %	248	281	459	150	115
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	671	655	645	630	372
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	294	305	316	265	140
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	294	276	288	257	140
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	167	138	148	146	82
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	410	306	243	174	89
Lån, kr/m <sup>2</sup>	13 701	13 724	13 741	13 757	13 777
Skuldkvot %	16,68	17,34	18,74	17,95	28,84



**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	131 000 000	1 152 332	-1 894 324	-700 686
Disposition enl. årsstämmobeslut			-700 686	700 686
Reservering underhållsfond		393 000	-393 000	
Årets resultat				-714 940
<b>Vid årets slut</b>	<b>131 000 000</b>	<b>1 545 332</b>	<b>-2 988 010</b>	<b>-714 940</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 595 010
Årets resultat	-714 940
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-393 000
<b>Summa</b>	<b>-3 702 950</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 702 950

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	2 988 363	2 928 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 749	55 729
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 097 112</b>	<b>2 984 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 108 189	-1 149 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-808 210	-754 023
Personalkostnader	Not 6	-94 082	-79 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 188 770	-1 185 902
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 199 250</b>	<b>-3 168 572</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-102 138</b>	<b>-183 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 400	2 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 854	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-629 055	-519 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-612 802</b>	<b>-516 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-714 940</b>	<b>-700 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-714 940</b>	<b>-700 686</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	177 561 254	178 747 155
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	54 495	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	153 545	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 769 293</b>	<b>178 747 155</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	1 200 000	1 200 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 225 000</b>	<b>1 225 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>178 994 293</b>	<b>179 972 155</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 16	77 906	77 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	316 619	328 222
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>394 525</b>	<b>405 976</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	1 507 687	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 507 687</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	396 267	1 580 868
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>396 267</b>	<b>1 580 868</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 298 479</b>	<b>1 986 843</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>181 292 772</b>	<b>181 958 999</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		131 000 000	131 000 000
Fond för yttre underhåll		1 545 332	1 152 332
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>132 545 332</b>	<b>132 152 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 988 010	-1 894 324
Årets resultat		-714 940	-700 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 702 950</b>	<b>-2 595 010</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 842 382</b>	<b>129 557 322</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	51 522 870	34 362 120
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 522 870</b>	<b>34 362 120</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	150 584	17 396 920
Leverantörsskulder		399 169	250 324
Skatteskulder		44 800	41 932
Övriga skulder	Not 21	1 257	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	331 710	350 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>927 520</b>	<b>18 039 557</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>181 292 772</b>	<b>181 958 999</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-714 940	-700 686
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 188 770	1 185 902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>473 830</b>	<b>485 216</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 451	-167 726
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	134 299	133 419
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>619 580</b>	<b>450 909</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 200 000
Investeringar i inventarier	-57 363	0
Investeringar i pågående byggnation	-153 545	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-210 908</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-85 586	-63 310
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-85 586</b>	<b>-63 310</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>323 086</b>	<b>-812 401</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 580 868</b>	<b>2 393 269</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 903 954</b>	<b>1 580 868</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
Installation Laddboxar	Linjär	10

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	2 531 076	2 469 276
Hyror, garage	299 760	299 760
Vattenavgifter	39 149	41 978
Elavgifter	118 378	117 833
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 988 363</b>	<b>2 928 847</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	18 257	32 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-7
Övriga rörelseintäkter	90 493	23 736
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>108 749</b>	<b>55 729</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-107 300
Reparationer	-22 197	-67 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 870	-20 930
Försäkringspremier	-45 969	-44 544
Kabel- och digital-TV	-102 915	-96 664
Återbäring från Riksbyggen	8 600	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 156	-5 980
Serviceavtal	-37 220	-24 348
Obligatoriska besiktningar	-27 028	-29 504
Snö- och halkbekämpning	-20 790	-25 844
Förbrukningsinventarier	-22 769	-21 137
Vatten	-123 113	-116 578
Fastighetsel	-309 188	-218 660
Uppvärmning	-293 926	-312 681
Sophantering och återvinning	-63 119	-60 260
Förvaltningsarvode drift	-18 527	-4 247
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 108 189</b>	<b>-1 149 409</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-725 217	-706 246
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-15 341
Övriga förvaltningskostnader	-11 025	-5 598
Kreditupplysningar	-365	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 589	0
Representation	-9 629	-4 950
Medlems- och föreningsavgifter	-2 100	-2 100
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-3 750	0
Övriga externa kostnader	-32 185	-17 545
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-808 210</b>	<b>-754 023</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-68 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-523
Övriga personalkostnader	-8 100	0
Sociala kostnader	-11 682	-10 514
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-94 082</b>	<b>-79 237</b>

<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 185 902	-1 185 902
Avskrivning Installationer	-2 868	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 188 770</b>	<b>-1 185 902</b>

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelsutdelning Riksbyggens Intresseförening	2 400	2 400
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	13 774	0
Övriga ränteintäkter	80	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 854</b>	<b>0</b>

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-629 077	-519 018
Övriga räntekostnader	22	-72
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-629 055</b>	<b>-519 090</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	143 000 000	143 000 000
Mark	40 000 000	40 000 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>183 000 000</b>	<b>183 000 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 252 845	-3 066 943
	<b>-4 252 845</b>	<b>-3 066 943</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 185 902	-1 185 902
	<b>-1 185 902</b>	<b>-1 185 902</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 438 747</b>	<b>-4 252 845</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>177 561 254</b>	<b>178 747 155</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	137 561 254	138 747 155
Mark	40 000 000	40 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	141 000 000	119 000 000
Lokaler	2 387 000	2 093 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>143 387 000</b>	<b>121 093 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>106 387 000</i>	<i>81 093 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 000 000</i>	<i>40 000 000</i>



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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer Laddboxar	57 363	0
	<u>57 363</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>57 363</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer Laddboxar	-2 868	0
	<u>-2 868</u>	<u>0</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer Laddboxar	-2 868	0
	<u>-2 868</u>	<u>0</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 868</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>54 495</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	54 495	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>	0	0
Installation av solceller	153 545	0
	<u>153 545</u>	<u>0</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>153 545</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	1 200 000	1 200 000
	<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<i>Marknadsvärde</i>	<i>1 247 290</i>	<i>1 339 261</i>

<b>Not 15 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	25 000	25 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

<b>Not 17 Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	77 906	77 754
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>77 906</b>	<b>77 754</b>

<b>Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna hyresintäkter	45 351	57 023
Förutbetalda försäkringspremier	51 485	45 969
Förutbetalda driftkostnader	0	5 590
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 429	180 243
Förutbetald renhållning	1 856	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 264	24 197
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 233	15 200
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>316 619</b>	<b>328 222</b>

<b>Not 19 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kortfristiga placeringar	1 507 687	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 507 687</b>	<b>0</b>

<b>Not 20 Kassa och bank</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	14 559	13 687
Transaktionskonto	381 708	1 567 181
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>396 267</b>	<b>1 580 868</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	51 673 454	51 759 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 584	-17 396 920
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>51 522 870</b>	<b>34 362 120</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-09-01	17 333 000	0	21 666	17 311 334
STADSHYPOTEK	0,50%	2024-06-01	17 186 090	0	43 020	17 143 070
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-06-01	17 239 950	0	20 900	17 219 050
<b>Summa</b>			<b>51 759 040</b>	<b>0</b>	<b>85 586</b>	<b>51 673 454</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 150 584 kr amorteras och betraktas därmed som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 51 522 870 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 50 920 534 kr.

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	500	500
Skuld för moms	757	-476
Skuld sociala avgifter och skatter	0	48
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 257</b>	<b>12</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna elkostnader	37 550	28 094
Upplupna värmekostnader	43 026	46 713
Upplupna revisionsarvoden	7 825	7 825
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	243 309	267 737
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>331 710</b>	<b>350 368</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

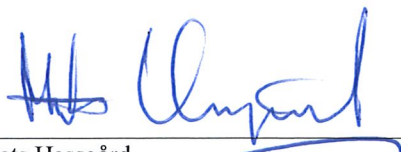
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

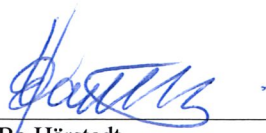
Styrelsens underskrifter

Limhamn 2023-03-13

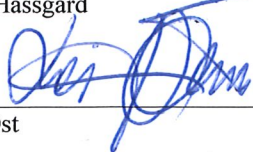
Ort och datum



Mats Hassgård



Bo Härstedt



Leif Öst



Stig Gustavsson



Ann-Marie Heinonen



Eva-Marie Kjellberg



~~Niblas Möller~~

Christian Rivas

Suppleant som ersätter Niblas Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

17/3-23

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Bengt Ekelund  
Förtroendevald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum BRF Vågmästaren på Limhamn, org. nr 769630-3408

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum BRF Vågmästaren på Limhamn för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17/3-22

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



Bengt Ekelund  
Förtroendevald revisor



---

# Styrelsens ord

Ett stort tack för ett bra år där det återigen hänt en hel del i och runt Bonum Brf Vågmästaren på Limhamn.

Det har fortsatt att hända mycket i vår omvärld. Det är kanske för tidigt att helt ropa hej att pandemin helt är över. Det har fortsatt att vara oroligheter runt om i världen. Vi har fått en ny regering och det ska bli intressant att se hur Sverige kommer att se ut framöver och hur detta påverkar medborgarna.

Det har varit ett tufft år för många när det gäller ekonomin med höjda räntor, ökande elkostnader, ökande matpriser och omkostnader i övrigt. Vi får hoppas att det planar ut så att vi ser en ljusning med en mer dräglig vardag.

Under året har vi fortsatt att följa upp alla avtal och det har skrivits några nya, däribland förvaltningsavtalet med Riksbyggen som vi tycker har blivit bra.

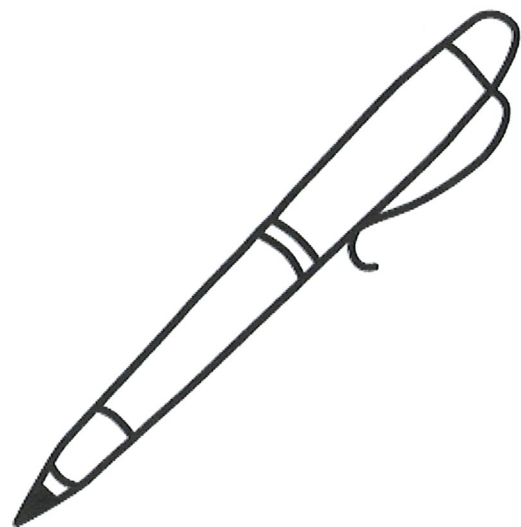
Vi har också börjat under hösten att förbereda föreningen inför den stundande 5-års besiktningen med bl.a. kontakt med eftermarknadsansvarig på Riksbyggen och besiktningsmannen. Vi vill vara ute i god tid och vara insatta i förberedelserna kring besiktningen. Det förekommer fortfarande en hel del anmärkningar och fel som ska åtgärdas.

Styrelsens ledamöter har fortsatt att utvecklas med utbildningar och studiekonferenser. Vi har även kontakt med andra Bonumföreningar med möten för att se om vi har några gemensamma nämndare och om vi kan ha ett utökat samarbete. Bonum konceptet har diskuterats en hel del om hur man kan utveckla detta.

Under året har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten där vi behandlat olika frågor och tagit en hel del beslut om både små och stora saker. Ett stort beslut har varit att vi ska installera solcellspaneler på taket vilket kommer att ske under sensommaren 2023.

Vi har fått en ny Bonumvärd som håller på att bli varm i kläderna och som vi hoppas att vi får behålla.

Aktivitetsgruppen har jobbat på med oförminskad styrka och vi har haft en del sammankomster i föreningen med stort deltagande.



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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.

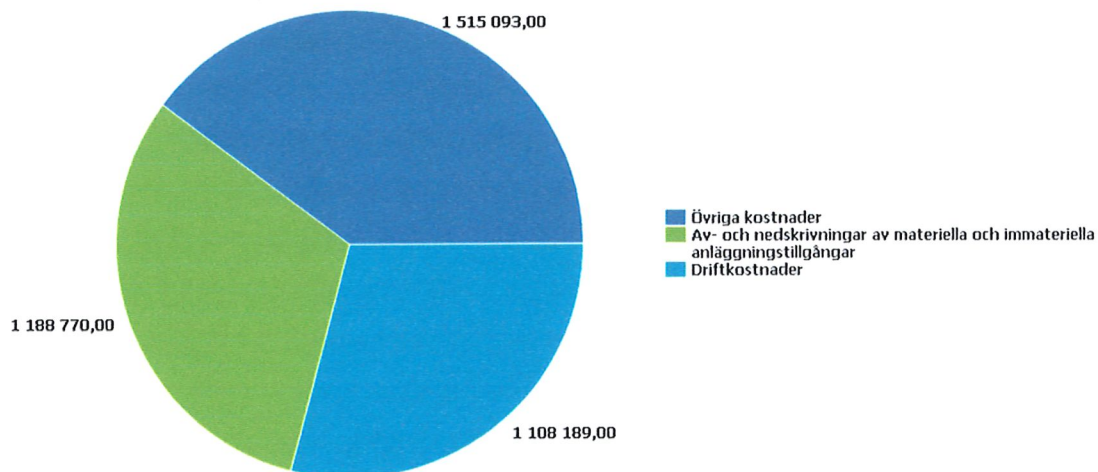
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

# Nyckeltal

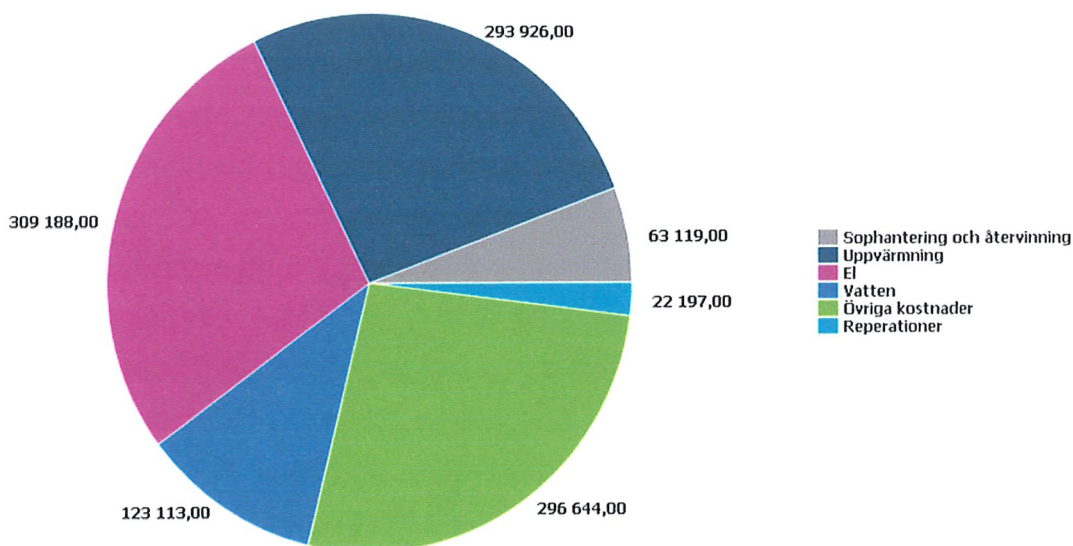
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 108 189	1 149 409
Övriga externa kostnader	808 210	754 023
Personalkostnader	94 082	79 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 188 770	1 185 902
Finansiella poster	612 802	516 690
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 812 052</b>	<b>3 685 262</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	1 000
Trädgårdsskötsel extra debiterat	18 527	3 247
Rabatt/återbäring från RB	-8 600	-7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	6 156	5 980
Serviceavtal	37 220	24 348
Obligatoriska besiktningkostnader	1 788	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	-1
Hissbesiktning	25 240	29 504
Snö- och halkbekämpning	20 790	25 844
Rep bostäder utg för köpta tj	7 338	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	7 545
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 591	16 199
Rep installationer utg för köpta tj	751	13 814
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	4 475
Rep install utg för köpta tj El	563	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	7 291	8 749
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 394
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 663	0
Vattenskador	0	14 657
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	7 600
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	99 700
Fastighetsel	309 188	218 660
Uppvärmning	293 926	312 681
Vatten	123 113	116 578
Sophämtning	63 119	57 141
Extra sophämtning	0	3 119
Fastighetsförsäkring	45 969	44 544
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	102 915	96 664
Fastighetsskatt	23 870	20 930
Förbrukningsmaterial	22 769	21 137
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 108 189</b>	<b>1 149 409</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	3 772 kr/kvm	3 772 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	27	26
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	82	58
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	6	6
Förbrukningsmaterial	6	6
Hissbesiktning	7	8
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	2	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	4
Serviceavtal	10	6
Snö- och halkbekämpning	6	7
Sophämtning	17	15
Systematiskt brandskyddsarbete	2	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5	1
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	26
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Uppvärmning	78	83
Vatten	33	31
Vattenskador	0	4
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>293,79</b>	<b>304,72</b>

---

# Bonum BRF Vågmästaren på Limhamn

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bonum BRF Vågmästaren 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)

