
Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening
Anemonen i Dalby
Org nr: 769624-7902

2021-01-01 – 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonums
Bostadsrättsförening Anemonen i
Dalby får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-30.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är ca 290 tkr sämre än föregående år. Det är framförallt driftkostnaderna som ökat och i dem är det snö/halka samt uppvärmningskostnader som sticker ut. Gällande uppvärmningen förs det diskussioner med leverantören eftersom det varit problem med föreningens gasmätare under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full täckning för föreningens utgifter.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 166% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 995 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 414 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Banken 6 i Lunds kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 41 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Hällestadsvägen 8 A-D i Dalby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	24
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	46
Antal lokaler	1
Övernattningsslägenhet	1

Total tomtarea 5 662 m²

Total bostadsarea 3 601 m²

Årets taxeringsvärde 58 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Städtanten i Skåne	Städ, Trädgårdsskötsel
Telia	Bredband, Tv
Kraftringen	Ledningsnät gas
Apportgas/Kraftringen	Gas
Skånska energi AB	Ledningsnät el
Luleå Energi	El

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 184 tkr och planerat underhåll för 77 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 786 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 218 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 786 tkr (218 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rensning vid OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	19 950
Tvätt av plattor, fasader mark och stenarbeten	57 450

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Jakobsson	Ordförande	2022
Curt Germundsson	Vice ordförande	2022
Bo Ljungklint	Ledamot	2023
Anders Nilsson	Ledamot	2023
Elin Sundequist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Härne	Suppleant	2023
Vanja Ericsson	Sekreterare	2022
Johan Hjærtquist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB (f.d Yrev AB)	Auktoriserad revisor	2022
Marie-Louise Ramsér	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Olsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonja Lindlöf	2022
Helene Ljungklint	2022

Föreningens firma tecknas i enlighet med stadgarna, av två ordinarie ledamöter i föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 765 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade

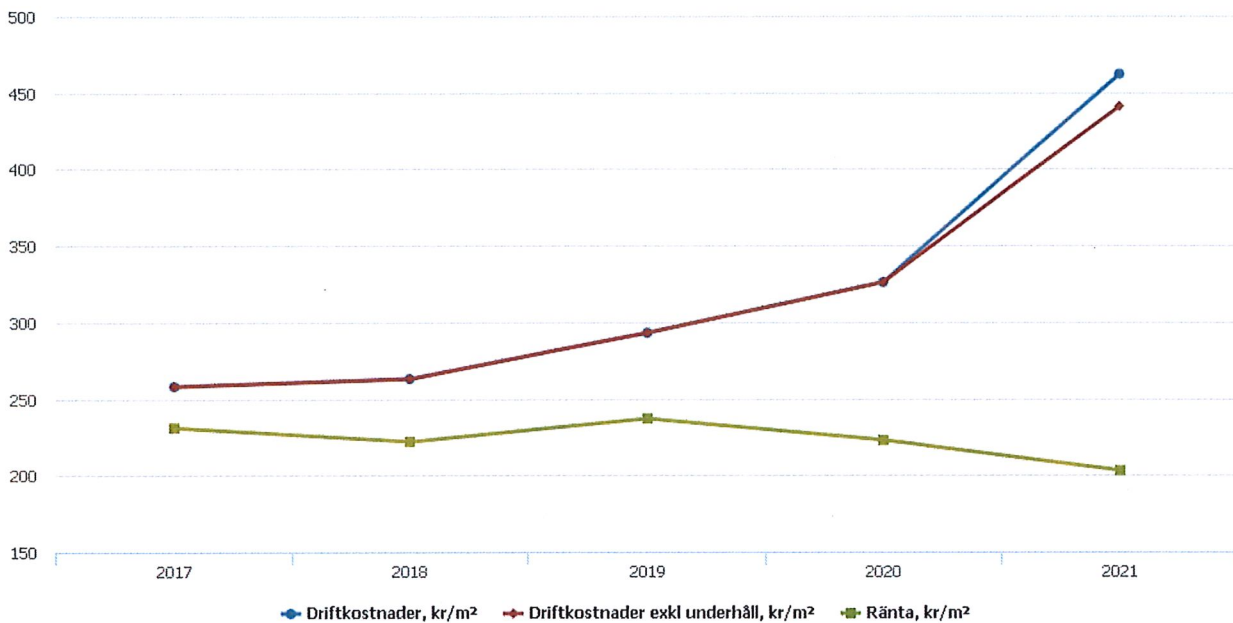
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 972	2 990	2 940	2 934	2 893
Resultat efter finansiella poster	-581	-291	-466	-363	-429
Årets resultat	-581	-291	-466	-363	-429
Resultat exklusive avskrivningar	414	703	529	632	566
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-372	-83	-212	-91	142
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	218	218	206	201	118
Balansomslutning	126 164	127 313	128 070	128 993	130 049
Soliditet %	58	58	57	57	57
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	2	3	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	115	166	130	96	105
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	765	765	750	746	735
Driftkostnader, kr/m ²	462*	326*	293	263	258
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	441	326	293	263	258
Ränta, kr/m ²	203	223	237	222	231
Underhållsfond, kr/m ²	1 012	815	597	391	191
Lån, kr/m ²	14 665	14 857	14 993	15 087	15 279
Skuldkvot %	16,23*	17,29	17,02*	17,85	18,11

* Driftkostnaderna, kr/m²: Under 2021 har föreningen haft problem med gasmätarna vilket kan ha lett till att för hög förbrukning avlästs, föreningen utreder detta med leverantören under 2022.

Under 2020 omförhandlade föreningen sitt förvaltningsavtal med Riksbyggen vilket gör att kostnader som tidigare ingick i förvaltningsarvodet, numera köps in via annan leverantör vilket i sin tur gör att den kostnaden ligger under driftkostnader som påverkar och höjer nyckeltalet från år 2020 och framåt.

* Skuldkvot %: Under 2021 och under 2019 fick föreningen en engångsersättning från Riksbyggen vilket påverkar nyckeltalet positivt, därav den stora skillnaden mellan dessa år och de övriga åren.



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	75 978 000	2 936 500	-5 292 909	-291 368
Disposition enl. årsstämmobeslut			-291 368	291 368
Reservering underhållsfond		786 000	-786 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-77 400	77 400	
Årets resultat				-580 997
Vid årets slut	75 978 000	3 645 100	-6 292 877	-580 997

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 584 277
Årets resultat	-580 997
Årets fondavsättning	-786 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 400
Summa	-6 873 874

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 873 874

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

6 | ÅRSREDOVISNING Bonums Bostadsrättsförening Anemonen i Dalby Org.nr:
769624-7902

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 972 424	2 990 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	281 901	103 109
Summa rörelseintäkter		3 254 325	3 093 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 664 731	-1 172 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 258	-362 101
Personalkostnader	Not 6	-61 974	-53 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-994 754	-994 754
Summa rörelsekostnader		-3 110 717	-2 582 793
Rörelseresultat		143 607	510 612
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 904	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		690	611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-731 198	-802 591
Summa finansiella poster		-724 604	-801 980
Resultat efter finansiella poster		-580 997	-291 368
Årets resultat		-580 997	-291 368

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	125 288 404	126 278 657
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	18 000	22 500
Summa materiella anläggningstillgångar		125 306 404	126 301 157
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 11	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		125 367 904	126 362 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		165	0
Övriga fordringar		3 308	3345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	130 207	127 098
Summa kortfristiga fordringar		133 680	130 443
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	662 249	820 013
Summa kassa och bank		662 249	820 013
Summa omsättningstillgångar		795 929	950 456
Summa tillgångar		126 163 833	127 313 113

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	75 978 000	75 978 000	
Fond för yttre underhåll	3 645 100	2 936 500	
Summa bundet eget kapital	79 623 100	78 914 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 292 877	-5 292 909	
Årets resultat	-580 997	-291 368	
Summa fritt eget kapital	-6 873 874	-5 584 277	
Summa eget kapital	72 749 226	73 330 223	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 490 000	18 320 000
Summa långfristiga skulder		17 490 000	18 320 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 320 000	35 180 000
Leverantörsskulder		136 139	95 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	468 467	387 755
Summa kortfristiga skulder		35 924 606	35 662 891
Summa eget kapital och skulder		126 163 833	127 313 114

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-580 997	-291 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	994 754	994 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	413 757	703 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-5 888	72 962
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	124 367	21 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	532 236	798 303
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-690 000	-490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-690 000	-490 000
Årets kassaflöde	-157 764	308 303
Likvidamedel vid årets början	820 013	511 710
Likvidamedel vid årets slut	662 249	820 013

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

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
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 753 568	2 753 568
Hyror, p-platser	102 000	102 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 400	-22 863
Vattenavgifter	65 160	72 238
Elavgifter	76 096	85 353
Summa nettoomsättning	2 972 424	2 990 296

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 528	90 528
Övriga lokalintäkter	1 000	1 600
Övriga ersättningar	6 119	10 443
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga sidointäkter*	159 685	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	24 569	360
Summa övriga rörelseintäkter	281 901	103 109

*ersättning från Riksbyggen enl. överenskommelse.

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-77 400	0
Reparationer	-183 830	-119 086
Försäkringspremier	-46 866	-40 933
Kabel- och digital-TV	-91 978	-92 003
Återbäring från Riksbyggen	2 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 472	-5 742
Serviceavtal	-20 215	-26 250
Obligatoriska besiktningar	-41 040	-10 176
Snö- och halkbekämpning	-59 888	-9 125
Drift och förbrukning, övrigt	-24 546	-19 164
Förbrukningsinventarier	-46 176	-26 924
Vatten	-50 308	-52 691
Fastighetsel	-235 818	-234 337
Uppvärmning*	-474 940	-270 168
Sophantering och återvinning	-64 642	-57 361
Förvaltningsarvode drift	-239 812	-208 909
Summa driftskostnader	-1 664 731	-1 172 869

* Under 2021 har föreningen haft problem med gasmätarna vilket kan ha lett till att för hög förbrukning avlästs, föreningen utreder detta med leverantören under 2022.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-318 589	-313 906
IT-kostnader	-9 345	-899
Arvode, yrkesrevisor	-10 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-31 289	-21 159
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 046	-1 656
Kontorsmateriel	-3 695	-7 764
Telefon och porto	-7 076	-1 910
Medlems- och föreningsavgifter	-1 722	-1 722
Bankkostnader	-2 040	-2 235
Övriga externa kostnader	-1 456	-625
Summa övriga externa kostnader	-389 258	-362 101

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-53 246	-54 749
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 126	-3 069
Sociala kostnader	-5 602	4 749
Summa personalkostnader	-61 974	-53 069

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-990 254	-990 254
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 500	-4 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-994 754	-994 754

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteutgifter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	5 904	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 904	0

*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	119 078 000	119 078 000
Byggnadsinventarier	12 400 000	12 400 000
	131 478 000	131 478 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 478 000	131 478 000

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-5 199 343	-4 209 089
	-5 199 343	-4 209 089

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-990 254	-990 254
	-990 254	-990 254

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 189 597	-5 199 343
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	125 288 404	126 278 657
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	112 888 404	113 878 657
Mark	12 400 000	12 400 000

Totalt taxeringsvärde

	58 200 000	58 200 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	47 000 000	47 000 000
--	------------	------------

varav mark

	11 200 000	11 200 000
--	------------	------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	40 500	40 500
	40 500	40 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 500	40 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-18 000	-13 500
	-18 000	-13 500
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 500	-4 500
	-4 500	-4 500
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 500	-18 000
	-22 500	-18 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 000	22 500

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	61 500	61 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	61 500	61 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 367	46 866
Förutbetalda driftkostnader	0	52 318
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 176	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 338	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 498	17 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 829	10 829
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 207	127 098

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	303 192	202 530
Transaktionskonto	359 057	617 483
Summa kassa och bank	662 249	820 013

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	52 810 000	53 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 230 000	-32 090 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 490 000	18 320 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,69%	2022-05-10	17 200 000,00	0,00	230 000,00	16 970 000,00
SBAB	2,49%	2022-11-21	18 350 000,00	0,00	30 000,00	18 320 000,00
SBAB	0,77%	2023-03-13	17 950 000,00	0,00	430 000,00	17 520 000,00
Summa			53 500 000,00	0,00	690 000,00	52 810 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 35 230 000 kr villkorsändras och 90 000 kr amorteras varför totalt 35 320 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 490 000 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 52 360 000 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 763	8 605
Upplupna driftskostnader	8 313	0
Upplupna elkostnader	28 152	23 930
Upplupna värmekostnader	84 355	38 597
Upplupna kostnader för renhållning	3 911	3 900
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	56 445	51 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	271 529	251 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468 467	387 755

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500 000	55 500 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Dalby 2022-03-15

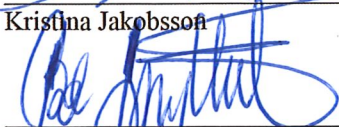
Ort och datum



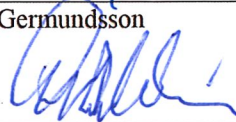
Kristina Jakobsson



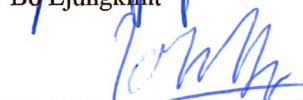
Curt Germundsson



Bo Ljungklint



Anders Nilsson



Elin Sundequist, Suppleant kliver in i ledamots ställe.
Johan Hjærtquist

Mitt granskningsprogram har lämnats, 2022- 03-16



Marie-Louise Ramsér
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 03-25



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bonums
Bostadsrättsförening Anemonen i Dalby**
Org.nr 769624-7902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bonums Bostadsrättsförening Anemonen i Dalby för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bonums Bostadsrättsförening Anemonen i Dalby för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed 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 trygghande 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 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 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.

Ystad den 25 mars 2022

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bonums BRF Anemonen i Dalby

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonums BRF Anemonen i Dalby 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

