



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bonifacius

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Robert Standeus	Ordförande	Fr.o.m. 2020-05-27
Johan Bruno Björnfot	Ledamot	
Jan Gilbertsson	Ledamot	
Martin Niclas Kellgren	Ledamot	
Mattias Emanuel Thörnblad	Ledamot	

Siv Kristina Gunnarsdotter Malmsten	Suppleant
Joel Harald Hagman	Suppleant
Carl Fredrik Hammarbo	Suppleant
Rikard Gustaf Juhani Kjell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Klara Kristoffersson

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Henrik Andersén

Sammanställande

Gustavo Nazar

Karin Seyfali

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONIFACIUS 1	1995	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via gas.

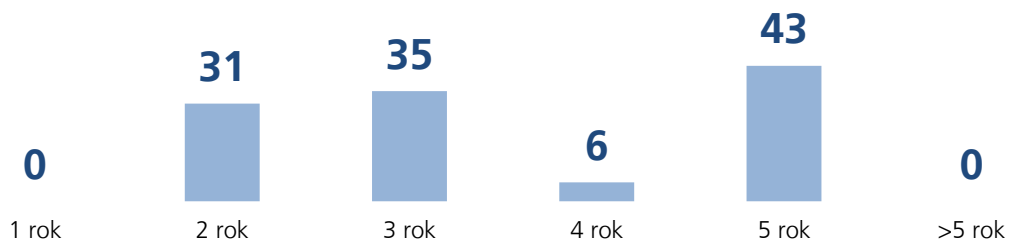
Värdeåret är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 078 m², varav 11 258 m² utgör lägenhetsyta och 820 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Bastu

Kommentar

Lusthuset med samlingslokal, kök, WC och HKWC. Plats för c:a 40 personer

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radiatorventiler och termostater	2020	Byte för radhusen
OVK	2020	Flerfamiljshusen
Gasvärmepannor	2020	Nya gasvärmepannor för radhusen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av resterande ytterdörrar	2021	Ytter- och förrådsdörrar till radhusen.
Tak	2021	Omläggning takpapp lusthus
Målning	2021	Invändigt entréer flerfamiljshusen. Plåthugar samtliga byggnader
Stampolning	2021	Flerfamiljshus och radhus
Målning insida	2022	Målning
Kök toaletter golv	2022	Upprustning Lusthuset
Takhuvar - Fönster	2022	Målning
Stolpbelysning byte	2022	Byte
Huvar Ventilation/skorsten	2022	Målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Trädgårdsteamet i Skåne AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trygghetspaket	Anticimex AB
Kabel-TV	Com Hem
El- och Gasavtal	Kraftringen
Gaspannor, serviceavtal	Vaillant Group Gaseres AB
Parkeringskontroll	Aimo Park
Elbilsladdning	Eways

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Bonifacius omfattar hela kvarteret Bonifacius och ligger invid gamla Östra Torns bykärna, c:a 3 km från Lunds centrum. På gång- och cykelvägar tar man sig lätt och snabbt till stadens hjärta. Det finns goda förbindelser till Lunds centrum med buss och spårvagn samt bussförbindelser till Malmö, Kristianstad och S Sandby.

Strax norr om Bonifacius växer den nya stadsdelen Brunnhög fram. Den genomkorsas av en ny spårväg som löper mellan Lund C och de två forskningsanläggningarna MAX IV och ESS. Stadsdelen kan på sikt komma att rymma upp emot 50 000 boende och sysselsatta och där anläggs nu ett större rekreativsområde. Den nya stadsdelen innebär på sikt närhet till nya skolor och förskolor samt en utökad service genom bland annat en större livsmedelshall, apotek, bibliotek, restauranger och caféer.

Omgivningarna är gröna med mycket planteringar och alléer. Inom en kilometers radie finns ett flertal närbutiker, större livsmedelsaffärer med postservice samt lunchrestauranger. Vidare finns här inom gång- och cykelavstånd flera förskolor, både kommunala och föräldrakooperativa samt grundskolor upp till årskurs 9. För barn och ungdomar är det också nära till aktiviteter av olika slag i idrottshallar, på 4H-gården och på fritidsgården. Invid föreningens södra del ligger Maria Magdalena kyrka med en aktiv församling som har verksamhet för alla åldrar. Strax söder om bostadsområdet löper Hardebergaspåret som är en gång och cykelväg vilken leder till intressanta naturpartier som är unika för skånelandskapet. Utflyktsmål som Dalby hage (innefattande både en nationalpark och ett naturreservat), Billebjer med milsvid utsikt och badsjö, Fågelsångsdalen med sitt unika fågelliv eller Kungsmarkens golfbana kan varmt rekommenderas.

Ett flertal kunskapsintensiva företag har sina kontorslokaler alldeles i närheten. Det gäller såväl större (Ericsson, Sony Mobile) som mindre arbetsgivare. I lokalerna som tillhör Medicon Village huserar ett flertal forskningsintensiva företag verksamma inom medicin, bioteknik och "life science". På Idéon och invid vattentornet finns flera småföretag och forskningsinstitut som verkar inom det som vanligen benämns informations- och kommunikationsteknik. Det är också nära till Skånes Universitetssjukhus i Lund och norra universitetsområdet där bland annat Lunds Tekniska Högskola och Holger Crafoords Economicentrum är beläget.

Föreningens ekonomi

Under året har det genomförts större underhållsarbeten vilket ger ett planerat negativt ekonomiskt resultat. Årets kostnad för periodiskt underhåll är cirka 2,7 mkr vilket kan jämföras med genomsnittet på drygt 1,3 mkr per år under den period som täcks av underhållsplanen 2021-2030.

Planeringen av det periodiska underhållet görs för maximal kostnadseffektivitet vilket kan innebära olika kostnadsnivå från år till år. Därför kan föreningens resultat variera beroende på nivån för det periodiska underhållet.

Två lån har lagts om till en lägre räntenivå, vilket innebär att genomsnittlig ränta för föreningens lån sänkts till runt 0,8 %. Styrelsens strategi är att fördela lånens omsättningsdatum över tid så att en ränteändring inte slår igenom på samtliga lån samtidigt. Detta innebär att det finns en inbyggd tröghet i föreningens framtida räntekostnad.

Den långsiktiga ekonomiska prognosen, som uppdateras årligen, visar på en fortsatt god ekonomi och beredskap för kommande eventuella räntehöjningar och planerade åtgärder enligt underhållsplanen.

I samband med höstens arbete med den långsiktiga prognosen och budgeten för 2021 så beslutade styrelsen att avgiften för 2021 bibehålls på samma nivå som under 2020.

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till några av de förekommande uttrycken i bokstavsordning:

Anläggningskostnader är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Avsättningar är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheterna. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Fond för yttre underhåll är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

Ställda pantar avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Upplupna intäkter är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

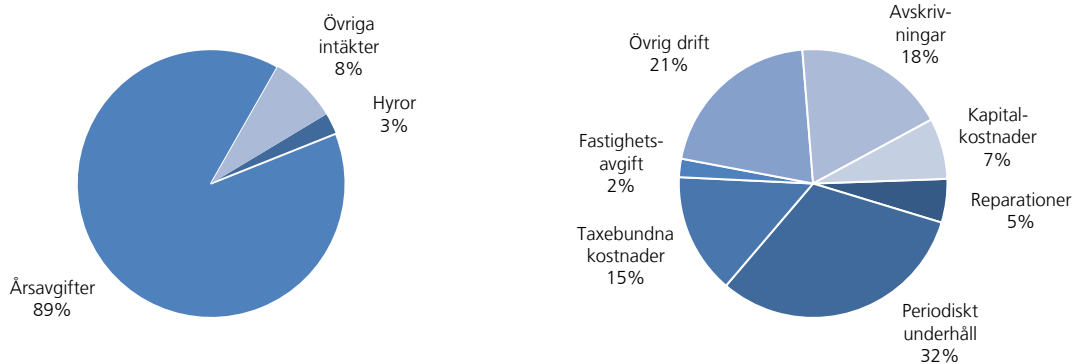
Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 888 351	4 473 492
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 217 974	8 219 180
Finansiella intäkter	31	23
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 071
	8 218 005	8 236 274
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 481 200	4 492 555
Finansiella kostnader	642 262	688 351
Ökning av materiella anläggningstillgångar	173 518	0
Ökning av kortfristiga fordringar	15 339	1 054
Minskning av långfristiga skulder	1 181 932	2 639 455
Minskning av kortfristiga skulder	410 384	0
	8 904 636	7 821 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 201 720	4 888 351
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-686 630	414 859

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De nedbrunna garagen samt områdets parkbänkar och sandlådor har ersatts med nya.

35 st av radhusens gaspannor har bytts ut samt radiatorernas termostater och ventiler. Vidare har 8 laddstationer för elbilsladdning installerats och tagits i drift.

En obligatorisk ventilationskontroll av flerfamiljshuset har genomförts och i samband med det installerades 2 nya ventilationsaggregat. Även Lusthusets ventilationsaggregat har bytts ut.

Föreningen har lagt om två större lån till rejält sänkt räntenivå och styrelsen har fört en aktiv dialog med Trädgårdsteamet i syfte att nå en kvalitetsförbättring av områdets skötsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 170

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 168

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	652	672	642
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 336	5 441	5 676	5 959
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	45	54	51	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	57	58	59
Soliditet (%)	33	33	31	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	1 443	-271	486
Nettoomsättning (tkr)	8 200	8 198	8 409	8 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 258 m² bostäder och 820 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 502 126	0	0	13 502 126
Upplåtelseavgifter	2 594 500	0	0	2 594 500
Fond för yttre underhåll	9 106 367	1 331 828	-873 994	8 648 533
S:a bundet eget kapital	25 202 993	1 331 828	-873 994	24 745 159
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 136 689	-1 331 828	2 316 505	4 152 012
Årets resultat	-511 364	-511 364	-1 442 511	1 442 511
S:a fritt eget kapital	4 625 325	-1 843 192	873 994	5 594 523
S:a eget kapital	29 828 318	-511 364	0	30 339 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-511 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 468 517
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 331 828</u>
summa balanserat resultat	4 625 325

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>2 748 572</u>
7 373 897

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 200 338	8 197 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 636	21 640
Summa rörelseintäkter		8 217 974	8 219 180
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 938 195	-4 006 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 744	-244 013
Personalkostnader	Not 6	-275 261	-242 317
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 605 907	-1 595 785
Summa rörelsekostnader		-8 087 108	-6 088 341
RÖRELSERESULTAT		130 867	2 130 839
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		31	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 262	-688 351
Summa finansiella poster		-642 231	-688 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-511 364	1 442 511
ÅRETS RESULTAT		-511 364	1 442 511

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	86 657 427	88 089 817
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 657 427	88 089 817
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 657 427	88 089 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 275 856	4 962 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	194 912	179 687
Summa kortfristiga fordringar		4 470 888	5 142 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 470 888	5 142 180
SUMMA TILLGÅNGAR		91 128 316	93 231 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 096 626	16 096 626
Fond för yttre underhåll	Not 12	9 106 367	8 648 533
Summa bundet eget kapital		25 202 993	24 745 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 136 689	4 152 012
Årets resultat		-511 364	1 442 511
Summa fritt eget kapital		4 625 325	5 594 523
SUMMA EGET KAPITAL		29 828 318	30 339 682
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	44 353 101	60 076 556
Summa långfristiga skulder		44 353 101	60 076 556
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 723 455	1 181 932
Leverantörsskulder		321 873	676 053
Skatteskulder		8 965	2 985
Övriga skulder		162 993	87 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	729 610	867 639
Summa kortfristiga skulder		16 946 896	2 815 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 128 316	93 231 996

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	79 år	79 år
Fastighetsförbättringar	53 år	53 år
Standardförbättringar	25 år	25 år
Garage/parkering	25 år	25 år
Tak	50 år	50 år
Markanläggning lusthus	25 år	25 år
Laddstolpar	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	7 338 316	7 338 316
Hyror garage	210 960	207 360
Värmeintäkter	648 926	648 926
Gemensamhetslokal	2 000	2 800
Öresutjämning	136	138
	8 200 338	8 197 540

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	10 375	8 009
Övriga intäkter	7 261	13 631
	17 636	21 640

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	456 011	453 067
	Fastighetsskötsel beställning	13 464	9 489
	Fastighetsskötsel gård beställning	121 484	16 807
	Snöröjning/sandning	18 750	52 833
	Gemensamma utrymmen	12 604	24 447
	Garage	1 183	160
	Sophantering	18 731	0
	Gård	1 275	0
	Serviceavtal	21 336	20 060
	Förbrukningsmateriel	33 587	17 127
	Brandskydd	0	2 975
		698 425	596 964
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 113	20 280
	Entré/trapphus	29 013	0
	Lås	238	63 255
	VVS	78 195	106 949
	Värmeanläggning/undercentral	157 682	38 041
	Ventilation	58 466	87 398
	Elinstallationer	28 336	33 289
	Huskropp utvändigt	0	10 125
	Fönster	3 513	23 419
	Mark/gård/utemiljö	37 207	0
	Skador/klotter/skadegörelse	32 704	0
	Vattenskada	23 750	28 832
		458 217	411 588
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	427 479
	Entré/trapphus	158 384	0
	VVS	767 128	0
	Värmeanläggning	1 519 514	347 121
	Ventilation	166 827	0
	Elinstallationer	0	99 394
	Tak	136 719	0
		2 748 572	873 994
	Taxebundna kostnader		
	El	158 864	182 720
	Gas	544 808	657 309
	Vatten	319 340	312 597
	Sophämtning/renhållning	221 601	215 630
	Grovsopor	22 847	23 088
		1 267 460	1 391 344
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	188 908	183 017
	Självrisk	18 700	0
	Kabel-TV	354 090	353 203
	Bredband	7 484	7 484
		569 182	543 704
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	196 339	188 631
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 938 195	4 006 225

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 756	3 050
	Medlemsinformation	3 908	0
	Tele- och datakommunikation	14 672	6 594
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hyresförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	23 175
	Föreningskostnader	438	3 547
	Styrelseomkostnader	9 300	14 707
	Fritids- och trivselkostnader	2 500	309
	Förvaltningsarvode	150 592	148 276
	Administration	9 324	7 905
	Korttidsinventarier	27 580	2 713
	Konsultarvode	14 875	25 419
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 050	7 890
		267 744	244 013
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	217 450	186 100
	Sociala kostnader	57 811	56 217
		275 261	242 317
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 390 480	1 390 480
	Förbättringar	212 231	202 109
	Markanläggning	3 196	3 196
		1 605 907	1 595 785

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 890 417	120 890 417
	Nyanskaffningar	173 518	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 063 935	120 890 417
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 800 601	-31 204 815
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 605 907	-1 595 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 406 508	-32 800 601
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 657 427	88 089 817
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	700 000	700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 175 000	111 175 000
	Taxeringsvärde mark	61 260 000	61 260 000
		172 435 000	172 435 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	169 000 000	169 000 000
	Lokaler	3 435 000	3 435 000
		172 435 000	172 435 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	250 500	250 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	250 500	250 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-250 500	-250 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-250 500	-250 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	74 136	74 142
	Klientmedel hos SBC	4 201 720	4 888 351
		4 275 856	4 962 493
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	194 912	179 687
		194 912	179 687

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 648 533	10 125 032
	Reservering enligt stadgar	1 331 828	1 331 828
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-873 994	-2 808 327
	Vid årets slut	9 106 367	8 648 533

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	0,510 %	16 558 000	16 558 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,810 %	3 450 000	3 500 000	2022-10-30
	Handelsbanken	1,130 %	13 693 676	13 925 676	2022-03-01
	Handelsbanken	0,600 %	11 833 357	12 733 289	2024-12-01
	Handelsbanken	1,060 %	14 541 523	14 541 523	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		60 076 556	61 258 488	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 723 455	-1 181 932	
			44 353 101	60 076 556	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 166 906 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 418 000	93 418 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	108 900
	Sociala avgifter	0	31 968
	Ränta	29 645	43 304
	Avgifter och hyror	661 921	645 561
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 044	37 906
		729 610	867 639

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Spolning av avloppsstammar.
	- Ny tjärpapp till Lusthusets tak.
	- Målning och underhåll av flerfamiljshusens trapphus och lägenhetsdörrar.
	- Målning och underhåll av radhusens takfönster.
	- Byte av resterande ytterdörrar och 20 förrådsdörrar till radhusen.
	- Montering av skärmtak över radhusens ytterdörrar syftande till att förlänga dörrarnas hållbarhet.

Styrelsens underskrifter

LUND den 17 / 2 2021



Robert Standeus
Ordförande



Johan Bruno Björnfot
Ledamot



Jan Gilbertsson
Ledamot



Martin Niclas Kellgren
Ledamot



Mattias Emanuel Thörnblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2021
Ernst & Young AB



Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bonifacius, org.nr 716439-7106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Bonifacius för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsföreningen Bonifacius för år 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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 tryggsatt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella 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.

Lund den 16 mars 2021

Ernst & Young AB



Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

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

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se