

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Bobergsängen
Org nr: 746000-1121



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bobergsängen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. ökad omsättning (höjda årsavgifter) samt lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån tillsammans med kommande verksamhetsårs amortering.

I resultatet ingår avskrivningar med 103 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 819 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Falster 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1947 och har värdeår 1948. Fastighetens adress är Bobergsängen 2 A-D, Roskildevägen 3 och Mariedalsvägen 66.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	6
3 rum och kök	17
4 rum och kök	2
5 rum och kök	3
6 rum och kök	1

Total tomtarea	0 m ²
Total bostadsarea	2 414 m ²
Lokal bostadsrätt	182 m ²
Garagelokaler	1 225 m ²
Total lokalarea	1 407 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 45 tkr och planerat underhåll för 44 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 739 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 193 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 739 tkr (193kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte kall- och varmvattenstappar	2002
Utbyte tak	2012
Utbyte av balkonger	2012
Kallvattenstam	2012
Rännor på balkonger	2012
Fiber	2013
Miljöhus	2016
Stambyte tappvattenledningar	2019
Huskropp utvändigt	2020
Stamventiler	2022
Installationer	2023
Underhållsspolning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filmning av bottenavlopp	43 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frans af Malmborg	Ordförande	Avgick feb 2025
Hans Ahrlund	Ordförande	2025
Jessica Oinas	Sekreterare	2025
Amy Johnson	Ledamot	2025
Thomas Olsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anthony Makowski	Suppleant	2025
Britta Thomé	Suppleant	2025
Wiveca Hane	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Hallberg	Förtroendevald revisor	2025
Roger Ekelund	Förtroendevald revisor	2025
Dawei Geng	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hampus Wetterstrand	2025
Sofia Grudemo	2025
Inger Sverud (suppleant)	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 769 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

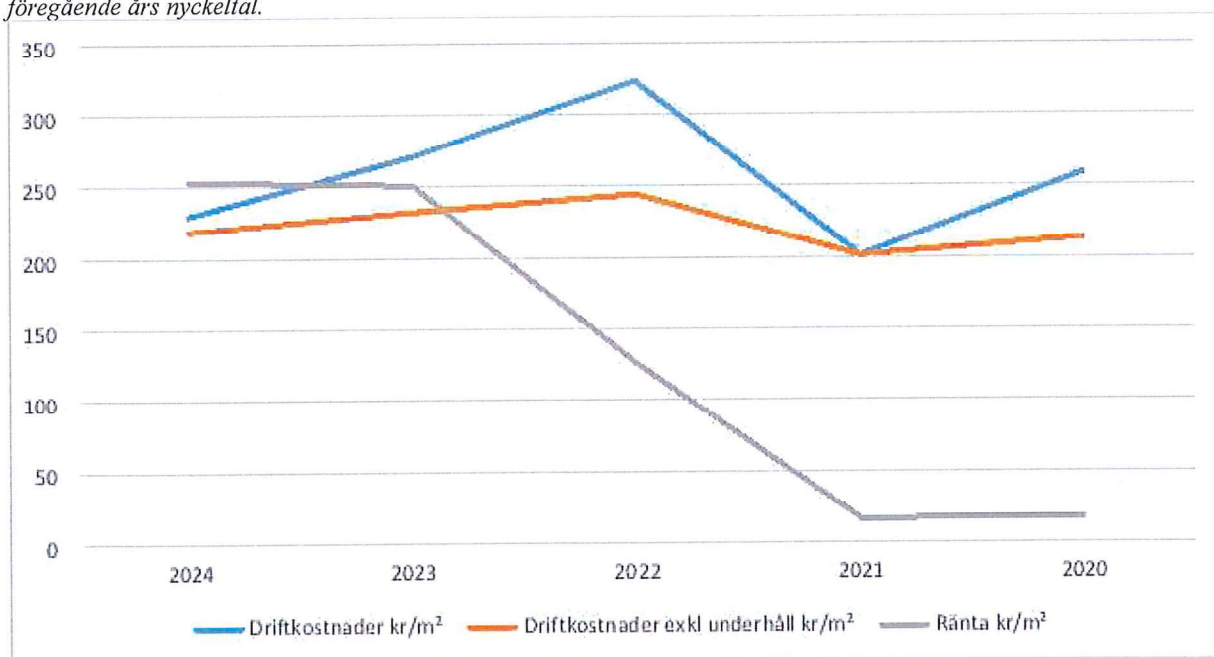
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 849	2 384	1 573	1 695	1 605
Rörelsens intäkter	2 855	2 406	1 575	1 732	1 607
Resultat efter finansiella poster*	716	106	-501	623	185
Årets resultat	716	106	-501	623	185
Resultat exkl avskrivningar	819	229	-365	759	321
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	80	-346	-940	294	174
Balansomslutning	27 099	26 571	26 796	27 826	5 062
Årets kassaflöde	597	-120	214	-736	277
Soliditet %*	-5	-8	-8	-6	-44
Likviditet %	15	6	4	4	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	87	102	81	81
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	0,8	1,5	1,1	1,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	963	803	616	537	501
Driftkostnader kr/kvm	229	271	323	201	258
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	218	232	243	201	213
Energikostnad kr/kvm*	127	133	122	121	106
Underhållsfond kr/kvm	357	175	70	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	193	150	150	122	39
Sparande kr/kvm*	226	99	-16	199	129
Ränta kr/kvm	253	251	125	16	17
Skuldsättning kr/kvm*	7 294	7 342	7 421	7 505	1 772
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 736	10 806	10 923	11 046	2 608
Räntekänslighet %*	11,1	13,5	17,7	20,6	5,2

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 400	670 184	-2 835 968	105 908
Disposition enl. årsstämmobeslut			105 908	-105 908
Reservering underhållsfond		739 000	-739 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 750	43 750	
Årets resultat				715 779
Vid årets slut	45 400	1 365 434	-3 425 310	715 779

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 730 060
Årets resultat	715 779
Årets fondreservering enligt stadgarna	-739 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 750
Summa	-2 709 531

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 2 709 531
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 848 699	2 383 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 180	22 463
Summa rörelseintäkter		2 854 879	2 406 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-875 446	-1 035 084
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 558	-127 721
Personalkostnader	Not 6	-67 164	-56 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 476	-122 884
Summa rörelsekostnader		-1 167 644	-1 342 201
Rörelseresultat		1 687 235	1 063 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	981	760
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-972 437	-958 833
Summa finansiella poster		-971 456	-958 073
Resultat efter finansiella poster		715 779	105 908
Årets resultat		715 779	105 908

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	25 952 463	26 052 826
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	60 953	64 066
Summa anläggningstillgångar		26 013 416	26 116 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 958	5 302
Övriga fordringar	Not 12	27 397	26 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 195	39 946
Summa kortfristiga fordringar		105 550	71 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	979 860	383 008
Summa kassa och bank		979 860	383 008
Summa omsättningstillgångar		1 085 410	454 330
Summa tillgångar		27 098 826	26 571 222

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 400	45 400
Fond för yttre underhåll		1 365 434	670 184
Summa bundet eget kapital		1 410 834	715 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 425 310	-2 835 968
Årets resultat		715 779	105 908
Summa fritt eget kapital		-2 709 531	-2 730 060
Summa eget kapital		-1 298 696	-2 014 476
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 198 518	20 704 493
Summa långfristiga skulder		21 198 518	20 704 493
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 671 010	7 347 984
Leverantörsskulder		100 989	102 691
Skatteskulder		6 368	5 738
Övriga skulder	Not 16	41 981	34 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	378 656	389 988
Summa kortfristiga skulder		7 199 004	7 881 204
Summa eget kapital och skulder		27 098 826	26 571 222

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 687 235	1 063 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 476	122 884
	1 790 711	1 186 865
Erhållen ränta	981	760
Erlagd ränta	-971 331	-960 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	820 361	226 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 228	-17 398
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-6 332	-26 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 801	182 879
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-182 949	-302 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-182 949	-302 386
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	596 852	-119 507
Likvida medel vid årets början	383 008	502 515
Likvida medel vid årets slut	979 860	383 008

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Akkumulerade förbättringar tidigare än 1998	Linjär	50
Byte av kall- och varmvattenstammar	Linjär	20
Utbyte av tak	Linjär	50
Utbyte av balkonger	Linjär	50
Kallvattenstam	Linjär	50
Rännor på balkonger	Linjär	40
Fiber	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 856 832	1 485 456
Årsavgifter, lokaler	220 064	176 037
Hyror, garage	368 483	313 379
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 936	-18 696
Bränsleavgifter, bostäder	385 884	385 884
Kabel-tv-avgifter	37 500	37 500
Övriga ersättningar	6 872	4 159
Summa nettoomsättning*	2 848 699	2 383 719

*Uppställningen i Not 2 och Not 3 skiljer sig ifrån föregående år

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Elstöd	0	17 852
Övriga rörelseintäkter	6 180	2 073
Försäkringsersättningar	0	2 538
Summa övriga rörelseintäkter	6 180	22 463

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-43 750	-148 204
Reparationer	-45 286	-98 849
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 440	-77 128
Försäkringspremier	-20 580	-18 805
Kabel- och digital-TV	-76 736	-65 321
Serviceavtal	-1 745	-1 638
Obligatoriska besiktningar	0	-7 733
Snö- och halkbekämpning	-7 665	-4 888
Förbrukningsinventarier	-18 921	-7 581
Vatten	-112 348	-112 340
Fastighetsel	-64 117	-60 916
Uppvärmning	-309 525	-336 038
Sophantering och återvinning	-4 440	-24 506
Förvaltningsarvode drift	-91 892	-71 137
Summa driftskostnader	-875 446	-1 035 084

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-86 279	-74 146
Arvode, yrkesrevisorer	0	-2 740
Övriga förvaltningskostnader	-13 467	-6 758
Kreditupplysningar	-1 426	-1 299
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 741	-5 366
Representation	-2 420	-2 745
Medlems- och föreningsavgifter	-5 370	-5 370
Konsultarvoden	0	-24 626
Bankkostnader	-2 855	-2 541
Övriga externa kostnader	0	-2 130
Summa övriga externa kostnader	-121 558	-127 721

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-48 000	-19 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-25 995
Övriga kostnadsersättningar	-140	0
Sociala kostnader	-16 024	-11 518
Summa personalkostnader	-67 164	-56 513

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-96 421	-115 829
Avskrivning Markanläggningar	-3 942	-3 942
Avskrivning Installationer	-3 113	-3 113
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-103 476	-122 884

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	413
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	411	114
Övriga ränteintäkter	570	233
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	981	760

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-968 401	-958 833
Övriga räntekostnader	-4 036	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-972 437	-958 833

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 139 218	7 139 218
Mark	22 513 345	22 513 345
Markanläggning	78 840	78 840
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 731 403	29 731 403
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 646 384	-3 530 554
Markanläggningar	-32 193	-28 251
	-3 678 577	-3 558 805
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-96 421	-115 829
Årets avskrivning markanläggningar	-3 942	-3 942
	-100 363	-119 771
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 778 940	-3 678 576
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 952 463	26 052 826
Varav		
Byggnader	3 396 413	3 492 834
Mark	22 513 345	22 513 345
Markanläggningar	42 705	46 647

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	219 252	219 252
Installationer	93 375	93 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	312 627	312 627
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-219 252	-219 252
Installationer	-29 309	-26 197
	-248 561	-245 449
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 113	-3 113
	-3 113	-3 113
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-219 252	-219 252
Installationer	-32 422	-29 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-251 674	-248 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 953	64 066
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	60 953	64 066

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 397	26 075
Summa övriga fordringar	27 397	26 075

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 725	20 580
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 221	0
Förutbetald renhållning	2 184	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 695	10 674
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 322
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 370	5 370
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 195	39 946

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	200
Transaktionskonto	979 860	382 808
Summa kassa och bank	979 860	383 008

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	27 869 528	28 052 477
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 488 061	-7 201 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-182 499	-146 944
Långfristig skuld vid årets slut	21 198 518	20 704 493

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,95%	2025-03-16	6 488 061	0	0	6 488 061
SBAB	2,49%	2026-04-16	7 181 688	0	73 472	7 108 216
SBAB	2,68%	2028-09-14	7 201 040	0	36 005	7 165 035
SBAB	2,88%	2032-04-16	7 181 688	0	73 472	7 108 216
Summa			28 052 477	0	182 949	27 869 528

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 6 488 061 kr villkorsändras och 182 499 kr amorteras varför totalt 6 671 010 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	41 981	34 803
Summa övriga skulder	41 981	34 803

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 646	15 942
Upplupna räntekostnader	1 946	840
Upplupna driftskostnader	0	3 690
Upplupna elkostnader	6 058	5 483
Upplupna vattenavgifter	28 702	25 139
Upplupna värmekostnader	41 719	45 372
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 077
Upplupna revisionsarvoden	0	2 740
Upplupna styrelsearvoden	48 000	48 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 585	239 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	378 656	389 988

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 767 000	28 767 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

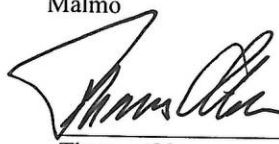
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

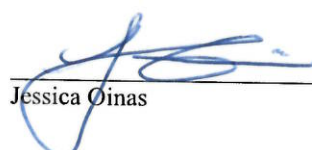
Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

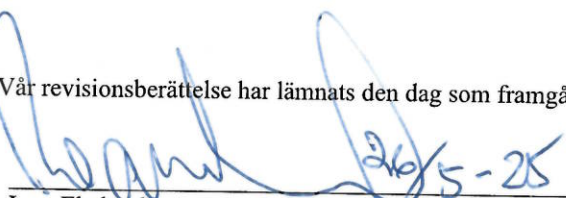
 24/5-25
Thomas Olsson

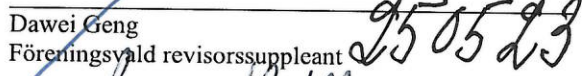
 23/5-25
Hans Ahrlund

 24/5-25
Jessica Oinas

 23/5-25
Amy Johnson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

 24/5-25
Lars Ekelund
Föreningsvald revisor

 25/5/23
Dawei Geng
Föreningsvald revisorssuppleant

Lars Hallberg
Föreningsvald revisor

Bostadsrättsföreningen
Bobergsången 2

Org nr: 746000-1121

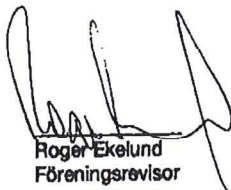
Revisionsberättelse

Vi har granskat BRF Bobergsången 2 räkenskaper för det gångna året
2024-01-01 t.o.m 2024-12-31

Revisionen är inte fullständigt heltäckande men vi har med rimlig säkerhet
i vår egenskap av föreningsrevisorer kommit fram till att inga oegentligheter
eller påtagliga fel av det genomgångna materialet.

Vi anser därför att styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet för föreningens ekonomi
Under räkenskapsåret 2024

Malmö datum 2025-05-22


Roger Ekelund
Föreningsrevisor


Lars Hallberg
Föreningsrevisor

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, fastighetsservice 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.

Folkrorelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrorelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrorelse 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	875 446	1 035 084
Övriga externa kostnader	121 558	127 721
Personalkostnader	67 164	56 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	103 476	122 884
Finansiella poster	971 456	958 073
Summa kostnader	2 139 100	2 300 275

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	10 143	0
Fastighetsskötsel extra	0	937
Utemiljö grund	16 199	0
Serviceavtal	1 745	1 638
Städ grund	65 550	70 200
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	6 100
Hissbesiktning	0	1 633
Snö- och halkbekämpning	7 665	4 888
Rep bostäder utg för köpta tj	8 821	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 937	0
Rep installationer utg för köpta tj	1 313	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 648	15 000
Rep install utg för köpta tj El	2 818	20 397
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1 715
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	4 001
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2 880
Rep huskropp utg för köpta tj	2 749	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	40 354
Försäkringsskador	0	4 182
Övriga försäkringsskador	0	10 320
UH installationer utg för köpta tj	0	103 658
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	43 750	44 546
Fastighetsel	64 117	60 916
Uppvärmning	309 525	336 038
Vatten	112 348	112 340
Avfallshantering	4 440	24 506
Fastighetsförsäkring	20 580	18 805
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	76 736	65 321
Fastighetsskatt	78 440	77 128
Förbrukningsinventarier	0	3 990
Programvaror	374	0
Förbrukningsmaterial	18 547	3 591
Summa driftkostnader	875 446	1 035 084

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 414 kr/kvm	2 414 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	2	10
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32	27
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	27	25
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	32	32
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	4	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	8	1
Försäkringsskador	0	2
Hissbesiktning	0	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	3
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Programvaror	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	17
Rep install utg för köpta tj El	1	8
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	6
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	3	2
Städ extra	0	0
Städ grund	27	29
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Tomträtsavgälder	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	43
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	18	18
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	128	139
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	7	0
Vatten	47	47
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga försäkringsskador	0	4
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	362,65	428,78

BRF Bobergsängen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Bobergsängen 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

