

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Bofinken  
Org nr: 7340000152



## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOFINKEN**

**Ordinarie föreningsstämma söndagen den 5 maj 2024 kl 16,00**

**Lokal: Bofinkens lokal, Vallgravsgatan 1 A**

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollsförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen  
Fråga om antagande av nya stadgar  
Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har styrelsen uppdaterat bostadsrättsföreningens stadgar.  
Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar styrelsens förslag till nya stadgar enligt bilaga 1. En jämförelse över stadgeändringen finns bilaga 2.
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bofinken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen pga sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera för underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är i balans. Årsavgifterna från medlemmarna ska finansiera kostnader för driften och planerade underhållsåtgärder. Styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen, dock kan resultatet variera över åren beroende på olika åtgärder och redovisningsprinciper.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening och föreningen har sitt säte på Gotland.

### Allmänt om verksamheten

Omvärlden har under 2023 varit väldigt händelserik. Energipriser, räntor och inflationen har stigit kraftigt under året. Lyckligtvis har föreningen haft bundna el- och ränteavtal och därför inte nämnvärt påverkats under året.

Styrelsen har fortsatt sin satsning för att hålla föreningens hus i gott skick och skapa trygg och god boendemiljö för bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanering och upphandlingsfrågor för att hålla kostnadsutvecklingen på en tillfredsställande nivå. Styrelsen håller på att se över möjligheten att byta ut befintliga entrédörrar i lägenheterna till säkerhetsdörrar.

Problemet med störande fåglar har visat sig svårt att komma till rätta med. Detta pga regelverket för plockande av fågelbon. Föreningen fick dock sådant tillstånd för 2023.

Föreningen har haft några vattenskador och läckande takfönster men i övrigt har reparations- och underhållskostnader varit på en låg nivå.

Årsstämman genomfördes i föreningslokalen den 27:e april 2023. Städ- och aktivitetsdag samt adventssammankomst har genomförts för att öka gemenskap och trivsel i föreningen.

Årets resultat är positivt och bättre än föregående år. Resultatet uppgår till 1 193 tkr (776 tkr). Efter disposition av Underhållsfonden uppgår det justerade resultatet till 234 tkr (228 tkr). Driftkostnaderna är lägre jämfört med föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader. Trots de snabba kostnadsökningarna i samhällsekonomin så är årets resultat bra.

De avskrivningstider som styrelsen har beslutat beräknas motsvara genomsnittlig årlig förslitning av byggnaderna. Nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 100 år.

Reserveringar för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens Underhållsplan över 30-år. Styrelsen är den som fattar beslut om årliga underhållsåtgärder. Till Underhållsfonden avsätts 210 kr/kvm total intäktsyta per år. Underhållsfonden uppgår för närvarande till 4 058 tkr.

Styrelsen prioriterar extraamorteringar i samband med villkorsändringar av lånen om föreningen har överlikviditet. Två tredjedelar av föreningens lån har bundna räntor, tom 2025-06-30, med mycket bra räntenivåer. En kredit på ca. 10 Mkr villkorsändrades i september 2023. Då valde föreningen rörlig ränta samt att amortera 3 Mkr.



Likviditeten har varit mycket god under året och de likvida medlen uppgår till ca 2,7 Mkr vid årets slut. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

Styrelsen har beslutat om en avgiftsökning med 7,0 procent för 2024. Månadskostnaden för digitala tjänster fastställdes till 269 kr/mån. Årsavgifterna planeras öka med 3-5 procent de närmaste åren. Bedömningen görs utifrån att räntor, energipriser samt kostnadsökningarna i övrigt kan bromsas upp i samhället under 2024 och 2025.

### Sammanfattning

Brf Bofinken är en ekonomiskt stabil bostadsrättsförening med attraktiv boendemiljö. Fastigheterna är väl underhållna och föreningens ekonomi är tillfredsställande. Inga större underhållsåtgärder behöver genomföras de kommande tio åren enligt Underhållsplanen.

Oron i omvärlden, som driver upp räntor, energipriser och inflationen, innebär kostnadsökningar för föreningen i framtiden. Räntorna behöver vända ned inför kommande ränteomsättningar 2025.

Styrelsens vision och mål är att genom en god ekonomisk hushållning och långsiktig planering ta tillvara medlemmarnas intressen. Målsättningen är att Brf Bofinken ska vara en attraktiv förening att bo i.

Det är styrelsens bedömning att varje generation som bor i föreningen är med och betalar för sitt nyttjande och slitage. Avgifterna bedöms vara på en rimlig nivå i dagsläget.

I och med att föreningen har bundna elavtal och bundna räntor så bör avgiftshöjningarna även kommande år ligga i intervallet 3-5 procent. Styrelsen kommer genom olika initiativ försöka möta kostnadsökningarna och hålla avgifterna på tillfredsställande nivåer.

Styrelsen har upprättat likviditets- och resultatprognoser över 5 år och 10 år framåt som indikerar måttliga avgiftshöjningar. Det som kan förändra bilden är oron i omvärlden och energikriser. Om Sverige inte får ned inflationen kommer föreningen, likväl som samhället i övrigt, att drabbas av kostnadsökningar och ett bestående högt ränteläge. Mer information om föreningens ekonomi och förvaltning för 2023 finns längre fram i årsredovisningen.

### Ändringar i bostadsrättslagen 2023-01-01

De viktigaste förändringarna för föreningen och medlemmarna.

- En medlem i en bostadsrättsförening ska aldrig kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information till nytta för intressenter. Bl.a. införs krav på kassaflödesanalys, information om nyckeltal såsom årsavgift, skuldsättning och sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter.
- Bostadsrättshavarens rätt att göra ändringar och ombyggnationer i lägenheten begränsas. Fler ändringar än tidigare kommer att behöva styrelsens godkännande. För bostadsrätts-havaren inte styrelsens godkännande kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för överprövning. Föreningen får i vissa fall åtgärda otillåtna ändringar på bostadsrättshavarens bekostnad. Otillåtna ändringar kan leda till förverkande.
- Möjlighet till digital stämma och att kommunicera med bostadsrättsinnehavare/medlem via E-post.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Bofinken 9,10,11 och 12 i Region Gotland. På fastigheterna finns 8 byggnader med 69 lägenheter samt tillhörande gemensamma lokaler. Byggnaderna är uppförda 1951-54. Fastigheternas adress är Broväg 2, 2A, 4 samt 4A och Vallgravsgatan 1, 1 A, 3 samt 3A i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
4	20	21	20	4	69

### Dessutom tillkommer

MC-garage	Garage	P-platser
1	21	23

Bostäder bostadsrätt	5 270 m <sup>2</sup>
Lokal och garage	314 m <sup>2</sup>
Total tomtyta, Byggrätt ovan mark	6950 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	51 528 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 528 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Digitala tjänster	Telenor
El	GEAB
Källsortering	Ragn-Sells

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

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takomläggning	1984
Fönster och entrédörrar	1996
Fasader, tilläggsisolering	2001/2003
Värmesystem	2007/2008
Renovering avloppsledningar	2009
Värmecentral	2009
Ny lekplats	2009/2010
Samlingslokal	2010
Asfaltytor	2012
Låssystem	2016
Stambyte	2019
Inre och yttre stambyte samt badrumsrenovering	2019/2020
Renovering av tvättstuga samt nya maskiner	2021
Renovering av balkonger	2021
Målning husens träpartier och garageportar	2021
Målning sopbod och dörr	2022
Målning husens träpartier och garageportar samt tvättning av fasader	2022
Asfaltering	2022
Garage och p-platser	2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av vissa armaturer	27 324
Byte av 5 st takfönster	183 800



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sven-Ove Magnusson	Ordförande	2024
Staffan Herlitz Wernberg	Ledamot	2024
Dennis Kroné	Ledamot	2025
Anders Björkqvist	Ledamot	2024
Inga-Lill Segerdahl	Ledamot	2025
Sandra Davidsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Jakobsson	Suppleant	2024
Kristin Ahl	Suppleant	2025
Marianne Åbom	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Ulf Gustafsson	Intern revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Magnusson, sammankallande	2024
Gärd Arenvi	2024

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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m<sup>2</sup>/år.

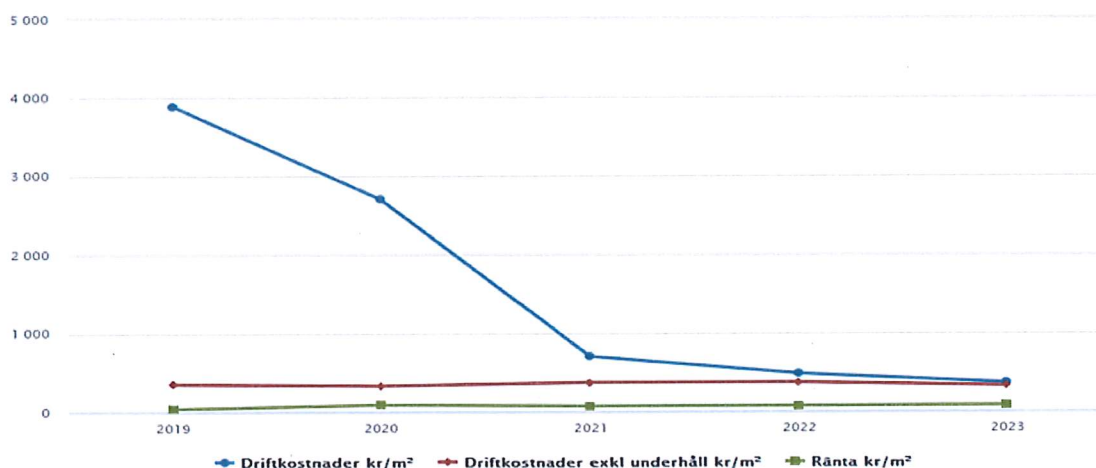
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 285	4 165	4 106	4 026
Rörelsens intäkter	4 508	4 338	4 377	4 443
Resultat efter finansiella poster	1 193	776	-445	-11 546
Årets resultat	1 193	776	-445	-11 546
Resultat exkl avskrivningar	1 301	884	-337	-11 439
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 301	-286	-1 507	-11 819
Balansomslutning	37 085	39 955	41 218	42 965
Årets kassaflöde	-2 244	-285	-1 190	4 770
Soliditet %	12	10	9	11
Likviditet %	234	387	259	296
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	94	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	821	791	779	765
Driftkostnader kr/kvm	363	480	702	2 703
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	325	369	371	329
Energikostnad kr/kvm	234	215	221	197
Underhållsfond kr/kvm	727	555	457	579
Reservering till underhållsfond kr/kvm	210	210	210	68
Sparande kr/kvm	271	270	271	325
Ränta kr/kvm	78	69	71	87
Skuldsättning kr/kvm	5 689	6 321	6 424	6 517
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 028	6 697	6 806	6 905
Räntekänslighet %	7,3	8,5	8,7	9,0





## 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). 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 015	29 036 803	3 099 522	-29 201 069	776 125
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				776 125	-776 125
Reservering underhållsfond			1 170 000	-1 170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-211 124	211 124	
Överföring från uppskrivningsfonden		-617 804			
Årets resultat					1 192 953
Vid årets slut	231 015	28 418 999	4 058 398	-29 383 819	1 192 953

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-28 424 943
Årets resultat	1 192 953
Årets fondreservering	-1 170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 124
<b>Summa</b>	<b>-28 190 866</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 28 190 866**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 285 167	4 164 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 484	173 606
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 507 651</b>	<b>4 338 238</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 022 323	-2 680 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-658 705	-362 523
Personalkostnader	Not 6	-173 905	-68 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 688	-107 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 962 621</b>	<b>-3 219 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 545 030</b>	<b>1 118 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	84 484	30 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-436 561	-384 739
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-352 077</b>	<b>-342 335</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 192 953</b>	<b>776 125</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 192 953</b>	<b>776 125</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	34 234 362	34 959 854
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 234 362</b>	<b>34 959 854</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 234 362</b>	<b>34 959 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10	10
Övriga fordringar		7 723	7 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	168 272	69 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>176 005</b>	<b>76 859</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 674 221	4 918 645
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 674 221</b>	<b>4 918 645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 850 226</b>	<b>4 995 504</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 084 588</b>	<b>39 955 358</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	231 015	231 015	
Uppskrivningsfond	28 418 999	29 036 803	
Fond för yttre underhåll	4 058 398	3 099 522	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>32 708 411</b>	<b>32 367 339</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-29 383 819	-29 201 069	
Årets resultat	1 192 953	776 125	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-28 190 866</b>	<b>-28 424 943</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 517 545</b>	<b>3 942 396</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 258 379	24 651 378
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 258 379</b>	<b>24 651 378</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 510 239	10 643 974
Leverantörsskulder		121 822	83 475
Skatteskulder		3 291	633
Övriga skulder		47 507	50 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	625 805	582 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 308 664</b>	<b>11 361 584</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 084 588</b>	<b>39 955 358</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 192 953	776 125
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	107 688	107 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 300 641</b>	<b>883 813</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-99 146	252 599
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 947 080	9 222 995
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 148 575</b>	<b>10 359 407</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-5 392 999	-10 643 974
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 392 999</b>	<b>-10 643 974</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 244 424</b>	<b>-284 567</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 918 645</b>	<b>5 203 212</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 674 221</b>	<b>4 918 645</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fastighetsförbättringar	Linjär	100
Maskiner och utrustning	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 135 104	4 014 492
Hyrer, garage	116 400	116 850
Hyrer, p-platser	30 360	30 360
Hyrer, övriga	4 320	4 480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-900	-450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-117	-1 100
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 285 167</b>	<b>4 164 632</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Digitala tjänster	189 612	152 352
Övriga ersättningar	18 305	19 267
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-13
Övriga rörelseintäkter	14 567	2 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>222 484</b>	<b>173 606</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-211 124	-621 665
Reparationer	-107 132	-239 285
Fastighetsavgift och fastighets-skatt	-118 611	-114 377
Försäkringspremier	-58 500	-56 476
Serviceavtal	-6 874	-20 621
Sotning	-29 312	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 410	-1 410
Snö- och halkbekämpning	-31 734	-20 713
Förbrukningsinventarier	-13 984	-21 572
Vatten	-385 504	-333 970
Fastighetsel	-117 880	-113 855
Uppvärmning	-800 723	-750 091
Sophantering och återvinning	-131 805	-120 885
Förvaltningsarvode drift	-10 549	-265 977
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 022 323</b>	<b>-2 680 894</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-400 000	-117 829
Resekostnader	-2 806	0
Digitala tjänster	-209 820	-189 284
Arvode, yrkesrevisor	-15 701	-15 469
Övriga förvaltningskostnader	-14 219	-9 780
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 288	-19 765
Kontorsmateriel	-877	-2 405
Bankkostnader	-3 320	-2 200
Övriga externa kostnader	0	-5 791
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-658 705</b>	<b>-362 523</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-133 625	-47 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-10 000
Sociala kostnader	-30 280	-11 173
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-173 905</b>	<b>-68 673</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-41 098	-41 098
Avskrivningar tillkommande utgifter	-66 590	-66 590
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-107 688</b>	<b>-107 688</b>





**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	745	5 917
Ränteintäkter från likviditetsplacering	82 734	24 605
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Övriga ränteintäkter	968	11
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>84 484</b>	<b>30 533</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-436 561	-384 571
Övriga räntekostnader	0	-168
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-436 561</b>	<b>-384 739</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 109 785	4 109 785
Mark	781 100	781 100
Tillkommande utgifter	6 659 000	6 659 000
	<b>11 549 885</b>	<b>11 549 885</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 549 885</b>	<b>11 549 885</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-719 213	-678 115
Tillkommande utgifter	-4 907 620	-4 841 030
	<b>-5 626 833</b>	<b>-5 519 145</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-41 098	-41 098
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 590	-66 590
	<b>-107 688</b>	<b>-107 688</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 734 521</b>	<b>-5 626 833</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Uppskrivning (nedskrivning 2 % årligen)	28 419 000	29 036 803
	<b>28 419 000</b>	<b>29 036 803</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 234 364</b>	<b>34 959 855</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	31 768 472	32 427 375
Mark	781 100	781 100
Tillkommande utgifter	1 684 790	1 751 380
	<b>51 528 000</b>	<b>51 528 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 171 000</i>	<i>39 171 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 357 000</i>	<i>12 357 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 642	8 114
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 759	0
Förutbetald renhållning	0	1 837
Förutbetald kostnad digitala tjänster	55 871	52 455
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 874
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>168 272</b>	<b>69 280</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 838 870	4 056 136
Transaktionskonto	835 350	862 509
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 674 221</b>	<b>4 918 645</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	31 768 618	35 295 352
Omsättning lån	-12 092 112	-10 069 530
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-418 124	-574 444
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 258 382</b>	<b>24 651 378</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2023-12-30	10 108 610,00	-7 000 000,00	3 108 610,00	0,00
STADSHYPOTEK	2024-03-01	1 010 463,00	0,00	21 848,00	988 615,00
SBAB	2024-03-13	4 189 500,00	0,00	86 000,00	4 103 500,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2024-03-31	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	2025-06-30	9 116 471,00	0,00	141 524,00	8 974 947,00
STADSHYPOTEK	2025-06-30	10 870 308,00	0,00	168 752,00	10 701 556,00
<b>Summa</b>		<b>35 295 352,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 526 734,00</b>	<b>31 768 618,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 418 124 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 672 496 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 677 998 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 988 615 kr och Sbab lån om 4 103 500 kr och Länsförsäkringar 7 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 136	0
Upplupna räntekostnader	39 885	63 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 670
Upplupna elkostnader	10 754	10 185
Upplupna värmekostnader	127 055	113 350
Upplupna styrelsearvoden	38 625	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 381	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	370 969	374 564
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>625 805</b>	<b>582 803</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 590 000	36 590 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Sven-Ove Magnusson

Anders Björkqvist

Staffan Herlitz Wernberg

Dennis Kroné

Sandra Davidsson

Inga-Lill Segerdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Emma Järlö/Auktoriserad revisor  
Revision och Redovisning på Gotland AB

Ulf Gustafsson/Intern revisor  
Brf Bofinken



# Verifikat

Transaktion 09222115557513791660

## Dokument

### År för underskrift

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-03-26 13:07:23 CET (+0100) av Malin

Olsson Karivainio (MOK)

Färdigställt 2024-03-27 16:38:07 CET (+0100)

## Initierare

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

## Signerare

Sven-Ove Magnusson (SM)

Personnummer 431203-3253

svenove.magnusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN-OVE MAGNUSSON"

Signerade 2024-03-26 15:23:47 CET (+0100)

Dennis Krone (DK)

Personnummer 9002020494

dennis.krone90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dennis Lennart Kroné"

Signerade 2024-03-26 18:53:43 CET (+0100)

Anders Björkqvist (AB)

Personnummer 6804083258

anders.bjorkqvist@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Per Gunnar Björkqvist"

Signerade 2024-03-26 13:53:40 CET (+0100)

Staffan Wernberg (SW)

Personnummer 3909243234

staffan.wernberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ANDERS STAFFAN HERLITZ WERNBERG"

Signerade 2024-03-26 14:26:07 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513791660

**Inga-Lill Segerdahl (IS)**

Personnummer 19470923-8200  
drakarve@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGA-LILL STRÖMSTEDT SEGERDAHL"  
Signerade 2024-03-26 17:18:20 CET (+0100)

**Sandra Davidsson (SD)**

Personnummer 199306255200  
sandra.davidsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SANDRA DAVIDSSON"  
Signerade 2024-03-26 18:44:37 CET (+0100)

**Ulf Gustafsson (UG)**

Personnummer 195404076613  
ulf.g.nyk@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
GUSTAFSSON"  
Signerade 2024-03-27 05:55:49 CET (+0100)

**Emma Järlö (EJ)**

Revision o Redovisning på Gotland AB  
Personnummer 8401183200  
emma.jarlo@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA JÄRLÖ"  
Signerade 2024-03-27 16:38:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bofinken

Org.nr 734000-0152

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bofinken för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bofinken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande sätt.

**Revisorers 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Visby 2024-03-27

---

Emma Järlö  
Auktoriserad revisor

---

Ulf Gustafsson  
Förtroendevald revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page  
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

EMMA JÄRLÖ 8401183200

051cab37-8746-4d55-bae8-4a33b2537dd7 - 2024-03-27 17:40:10 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - 9fb4d5a7-656d-409e-9e96-e7a6014462b8 - SE

ULF GUSTAFSSON 195404076613

e050dde6-e3fb-4b02-ab1e-e53eca70c8ad - 2024-03-27 18:01:11 UTC +02:00  
BankID / Freja eID - fdf0eb5f-6ae6-414e-8a2c-1d6495edee23 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.

## 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 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

---

# BRF Bofinken

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Bofinken i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

