



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bonifacius

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BONIFACIUS 1	1995	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997

Värdeåret är 1997

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 11 259 kvm. Byggnadernas totalyta är 12078 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sandström Seyfali Karin Margareta	Ordförande
Aleksandra Janina Turkiewicz	Sekreterare - Suppleant
Kristina Gunnarsdotter Malmsten	ansvarig för medlemsansökningar
Frank Nyman	Styrelseledamot
Joel Hagman	Styrelseledamot
Kaj Mikael Alexander Hedegren	Styrelseledamot
Niclas Kellgren	Styrelseledamot
Robert Standéus	Suppleant
Shkelqim Ismaili	Suppleant

## Valberedning

Klas Odeskog, Gustavo Nazar, Carolina Bergman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Målning o belysning - Entréerna i flerfamiljshusen
- Dörrbyten - 19 förrådsdörrar
- Elinstallationer - 10 laddstationer för elbilar
- Renovering - Lusthusets entreprenörsdel
- Målning - Radhusens takfönster

## Planerade underhåll

- 2026 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll) FTX-system Myndighetsbesiktningar
- Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet) Vatten och avlopp | Samtliga Byggnader
- 2025 ● Byta accumulertortank flerfamiljshusen
- Målning träpanel ink. byte av 5 % av ytan | Garage
- 2024-2030 ● Byte av ventilation, efter behov
- 2024 ● Värmebalansering i flerfamiljshusen
- Målning gavelfönster ink. täckplåt radhus
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) FTX-system Myndighetsbesiktningar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

2023 präglades av stora förändringar avseende avgiften, driven primärt av ränta och en uppdaterad flerårsprognos för underhåll.

1) 2022 hade vi en väldigt fördelaktig snittränta, ca 0,5% på våra lån. Detta har förändrats starkt när våra lån behöver förnyas. Räntekostnaderna kommer att öka med mellan 1 till 2 miljoner beroende på ränteutfallet den kommande tiden.

2) Flerårsprognosen för underhåll gick från 1,3 miljoner årligen till 3,3 miljoner årligen, d.v.s. en ökning på 2 miljoner. Sammantaget behövde avgifterna justeras för att kunna möta framtida underhåll och ökande räntekostnader. Styrelsen beslutade därför att öka årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00% och 2023-07-01 med 20,00%. Dessa höjningar motsvarar en ökad inkomst för föreningen på lite mer än 2 miljoner.

För att undvika höga omkostnader på lånen så har styrelsen prioriterat att amortera väldigt kraftigt. Istället för att utföra visst underhåll, så har föreningen amorterat. Utöver det så sparade styrelsen där det gick och det fanns även pengar på föreningens konto sedan innan. Tack vare detta och avgiftshöjningarna så lyckades föreningen amortera lite över 9 miljoner under året. Lite mindre än 6 miljoner av det är från underhåll som vi valt att skjuta på.

Från 2024 ökade årsavgifterna med 2%. Eftersom vi nu redan gjort justeringar för "underhållsskulden" så är framtida höjningar nu helt kopplade till ränteutvecklingen. Vi ligger bra till om marknads förväntningar på ränteutveckling infrias. Men detta kan inte styrelsen garantera och skulle räntan stanna högt eller höjas så kan justeringar behöva göras på avgiften.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 408 573	9 200 446	8 196 746	8 200 338
Resultat efter fin. poster	3 889 746	1 323 994	133 461	-511 364
Soliditet (%)	42	35	33	33
Yttre fond	9 875 215	6 568 215	7 689 623	9 106 367
Taxeringsvärde	224 172 000	224 172 000	172 435 000	172 435 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	897	652	652	652
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 253	5 110	5 228	5 336
Skuldsättning per kvm totalyta	3 964	4 763	4 873	4 974
Sparande per kvm totalyta	461	324	348	318
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	29	19	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	120	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	27	27	26
Energikostnad per kvm totalyta	144	177	46	40
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,74	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 502 126	-	-	13 502 126
Upplåtelseavgifter	2 594 500	-	-	2 594 500
Fond, yttre underhåll	6 568 215	-	3 307 000	9 875 215
Balanserat resultat	7 296 938	1 323 994	-3 307 000	5 313 933
Årets resultat	1 323 994	-1 323 994	3 887 227	3 887 227
<b>Eget kapital</b>	<b>31 285 774</b>	<b>0</b>	<b>3 887 227</b>	<b>35 173 001</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 620 933
Årets resultat	3 887 227
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 307 000
<b>Totalt</b>	<b>9 201 160</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 532
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>9 266 692</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 408 573	9 200 446
Övriga rörelseintäkter	3	217 025	191 704
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 625 597</b>	<b>9 392 150</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 844 090	-5 475 005
Övriga externa kostnader	9	-304 952	-335 446
Personalkostnader	10	-239 890	-281 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 613 136	-1 611 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 002 068</b>	<b>-7 703 372</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 623 529</b>	<b>1 688 778</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 740	5 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-756 041	-369 817
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-736 302</b>	<b>-364 783</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 887 227</b>	<b>1 323 994</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 887 227</b>	<b>1 323 994</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	81 908 104	83 518 048
Markanläggningar	13	39 423	42 615
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 947 528</b>	<b>83 560 664</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 947 528</b>	<b>83 560 664</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 901	49 861
Övriga fordringar	15	2 711 004	6 637 498
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 756 905</b>	<b>6 687 359</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 756 905</b>	<b>6 687 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 704 433</b>	<b>90 248 023</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 096 626	16 096 626
Fond för yttre underhåll		9 875 215	6 568 215
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 971 841</b>	<b>22 664 841</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 313 933	7 296 938
Årets resultat		3 887 227	1 323 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 201 160</b>	<b>8 620 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 173 001</b>	<b>31 285 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 907 889	23 347 898
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 907 889</b>	<b>23 347 898</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		106 294	147 899
Skulder till kreditinstitut		23 972 111	34 183 024
Leverantörsskulder		517 387	388 307
Skatteskulder		22 421	17 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 005 330	877 685
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 623 543</b>	<b>35 614 351</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 704 433</b>	<b>90 248 023</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 623 529</b>	<b>1 688 778</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 613 136	1 611 126
	<b>6 236 665</b>	<b>3 299 903</b>
Erhållen ränta	19 740	5 034
Erlagd ränta	-704 940	-365 773
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 551 464</b>	<b>2 939 164</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68 274	86 568
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	169 004	-177 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 788 742</b>	<b>2 848 034</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	47 017
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>47 017</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-9 650 922	-1 327 348
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-9 650 922</b>	<b>-1 327 348</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 862 181</b>	<b>1 567 703</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 498 071</b>	<b>4 930 368</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 635 891</b>	<b>6 498 071</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bonifacius har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	4 %
Byggnad	1,27 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 879 520	7 338 316
Hysesintäkter garage	209 520	216 720
Hysesintäkter p-plats	180	0
El, moms	0	21 984
Elintäkter laddstolpe moms	77 455	0
Uppvärmning	1 217 590	1 608 940
Gemensamhetslokal	4 800	0
Påminnelseavgift	420	0
Pantsättningsavgift	5 733	14 249
Överlåtelseavgift	10 504	0
Vidarefakturerade kostnader	2 865	0
Öres- och kronutjämning	-15	237
<b>Summa</b>	<b>10 408 573</b>	<b>9 200 446</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Skattereduktion	113 319	158 863
Elstöd	80 494	0
Övriga erhållna bidrag	113	0
Övriga intäkter	874	32 841
Återbäring försäkringsbolag	22 225	0
<b>Summa</b>	<b>217 025</b>	<b>191 704</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	491 343	477 669
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 996
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	5 238
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	94 063	102 500
Larm och bevakning	2 129	3 864
Sotning	0	3 325
Brandskydd	0	229
Gårdkostnader	1 398	0
Gemensamma utrymmen	27 160	4 386
Garage/parkering	10 305	0
Snöröjning/sandning	55 288	148 735
Serviceavtal	0	23 353
Förbrukningsmaterial	17 329	189 579
<b>Summa</b>	<b>699 015</b>	<b>967 874</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	10 843
Tvättstuga	0	4 982
Trapphus/port/entr	0	103 474
Dörrar och lås/porttele	6 905	8 370
VVS	85 597	34 953
Värmeanläggning/undercentral	48 590	104 683
Ventilation	0	17 769
Elinstallationer	6 533	13 960
Tak	39 054	11 092
Mark/gård/utemiljö	0	24 574
Garage/parkering	0	11 063
Vattenskada	0	3 948
<b>Summa</b>	<b>186 679</b>	<b>349 711</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	921 539
Ventilation	65 532	0
Fasader	0	55 261
<b>Summa</b>	<b>65 532</b>	<b>976 800</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	309 404	348 883
Gas	1 092 471	1 454 573
Vatten	336 256	330 083
Sophämtning/renhållning	234 396	212 925
<b>Summa</b>	<b>1 972 527</b>	<b>2 346 464</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	336 685	262 229
Kabel-TV	356 702	358 038
Bredband	12 496	7 484
Fastighetsskatt	214 455	206 405
<b>Summa</b>	<b>920 338</b>	<b>834 156</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 619	3 439
Tele- och datakommunikation	32 714	12 385
Inkassokostnader	0	1 490
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	300
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	23 750
Styrelseomkostnader	180	0
Fritids och trivselkostnader	2 100	7 511
Föreningskostnader	1 273	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	161 689	157 147
Överlåtelsekostnad	17 330	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	7 315	18 876
Administration	7 232	34 361
Konsultkostnader	27 274	66 688
Bostadsrätterna Sverige	8 250	8 250
<b>Summa</b>	<b>304 952</b>	<b>335 446</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	146 900	105 000
Löner till kollektivanst	48 390	0
Övriga arvoden	0	122 700
Arbetsgivaravgifter	44 600	54 096
<b>Summa</b>	<b>239 890</b>	<b>281 796</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	756 025	368 909
Dröjsmålsränta	7	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	9	0
Övriga räntekostnader	0	908
<b>Summa</b>	<b>756 041</b>	<b>369 817</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	121 111 531	120 984 032
Årets inköp	0	127 499
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>121 111 531</b>	<b>121 111 531</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 593 483	-35 985 554
Årets avskrivning	-1 609 944	-1 607 929
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-39 203 427</b>	<b>-37 593 483</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 908 104</b>	<b>83 518 048</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>700 000</i>	<i>700 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	158 598 000	158 598 000
Taxeringsvärde mark	65 574 000	65 574 000
<b>Summa</b>	<b>224 172 000</b>	<b>224 172 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	79 903	79 903
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>79 903</b>	<b>79 903</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 288	-34 092
Årets avskrivning	-3 192	-3 196
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-40 480</b>	<b>-37 288</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>39 423</b>	<b>42 615</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	250 500	250 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>250 500</b>	<b>250 500</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-250 500	-250 500
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-250 500</b>	<b>-250 500</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	75 113	74 258
Momsavräkning	0	65 169
Klientmedel	0	5 443 343
Transaktionskonto	1 567 717	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 711 004</b>	<b>6 637 498</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-12-01	0,60 %	9 808 510	10 033 493
Handelsbanken	löst		0	3 350 000
Stadshypotek AB	2028-03-01	4,32 %	12 844 481	13 229 676
Handelsbanken	löst		0	16 558 000
Handelsbanken	2024-09-30	0,66 %	13 669 009	14 359 753
Swedbank	2026-11-25	3,72 %	11 558 000	0
<b>Summa</b>			<b>47 880 000</b>	<b>57 530 922</b>
Varav kortfristig del			23 972 111	34 183 024

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 180 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	84 076	32 975
Förutbet hyror/avgifter	921 254	844 710
<b>Summa</b>	<b>1 005 330</b>	<b>877 685</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	93 418 000	93 418 000

## Underskrifter

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

Lund

---

Frank Nyman  
Styrelseledamot

---

Joel Hagman  
Styrelseledamot

---

Kaj Mikael Alexander Hedegren  
Styrelseledamot

---

Niclas Kellgren  
Styrelseledamot

---

Sandström Seyfali Karin Margareta  
Ordförande

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

---

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2024 21:50

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 17.04.2024 09:21

DOCUMENT ID:  
ryxNKux6xR

ENVELOPE ID:  
HygQtdealA-ryxNKux6xR

DOCUMENT NAME:  
Brf Bonifacius, 716439-7106 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kaj Mikael Alexander Hedegren mihe@bonifacius.se	Signed Authenticated	19.04.2024 05:26 19.04.2024 05:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/16) IP: 188.150.72.103
2. SANDSTRÖM SEYFALI KARIN MAR GARETA ordforande@bonifacius.se	Signed Authenticated	19.04.2024 08:46 17.04.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/06) IP: 83.251.169.16
3. Niclas Kellgren nike@bonifacius.se	Signed Authenticated	21.04.2024 00:06 21.04.2024 00:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/03) IP: 188.150.78.131
4. FRANK NYMAN frny@bonifacius.se	Signed Authenticated	25.04.2024 10:14 25.04.2024 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/25) IP: 83.254.137.88
5. JOEL HAGMAN joha@bonifacius.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:48 26.04.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/19) IP: 83.254.142.34
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2024 21:50 29.04.2024 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bonifacius för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2024 21:50

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 17.04.2024 09:21

DOCUMENT ID:  
rJfEYdg6xC

ENVELOPE ID:  
HyNKulpX0-rJfEYdg6xC

DOCUMENT NAME:  
2023 Brf Bonifacius Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2024 21:50 29.04.2024 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 85.226.149.113

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed