

2021



Bostadsrättsföreningen

Stenbocken

735000-1983



DAGORDNING (ENLIGT STADGARNA 15§)

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande



ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2021

Styrelsen för Brf Stenbocken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–6	Förvaltningsberättelse
s. 7	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 8	Resultaträkning
s. 9-10	Balansräkning
s. 11-12	Noter
s. 13	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

§1, Brf Stenbocken stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-13

Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-05

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Eklund	2023
Conny Bingström	2023
Per Nilsson	2022
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Carlsson	2022
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB	2022
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Carlsson	2022

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-30



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Stenbock 33 i Karlskrona kommun, med adress Landsvägsgatan 12 A-E, 371 39 Karlskrona.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes 1944.

LÄGENHETSFÖRDELNING

1 rum & kokvrå	3 st	
1 rok	9st	
2 rok	25 st	
<u>3 rok</u>	<u>13 st</u>	
Totalt:	50 st	3 142 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 4 st hyreslokaler mark- och källarplan, vilka hyrs ut tillsvidare Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2021 6 st överlåtelse av bostadsrätt skett. Jmf 2020, 7 st.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

P-plats	0 st
Garage	0 st
Lokal	4 st
P-plats med laddmöjlighet för elbil	0 st
Övernattningslägenhet	1 st
Total tomtarea	2 047 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 142 kvm
Total lokalarea (hyreslokaler)	625 kvm

TAXERINGSTAXATION

Årets taxeringsvärde	35 266 000 kr
Varav markvärde	10 525 000 kr
Varav värde, byggnad	24 741 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsskatt, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1459 kr/lgh för 2021. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Fjärrvärme	Affärsverken
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandab
Elavtal	Affärsverken

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen 75% av ett pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2018
Energideklaration	2020-12
Radonmätning	2020-02

HISTORIK:

Stambyte & badrumsrenovering	2001
Elstammar	2001
Fönsterbyte	2012
Byte till säkerhetsdörrar till lgh	2012
Byte styrning till fläktar	2013
Målning källargolv	2016
Fasadrenovering & målning	2017
Utbyte av styr-, och regler i UC	2018
Målning trapphus	2020
Byte entréparti, affärslokalen	2020
Byte av pump i pumpgrop	2021
Ny fläkt	2021
Ny torktumlare till tvättstuga	2021

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 102 182 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 160 256 kr

Byte av pump i pumpgrop 24 235 kr

Ny fläkt 88 500 kr

Torktumlare till tvättstuga 47 521 kr

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår, och resultaträkningen visar ett positivt resultat om 401 196,50 kr. Föreningen gör avskrivningar om 350 028 kr och sätter av 400 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen tillämpar avsättning till inre reparationsfond.

I budget för 2022 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning.

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2022-06-30	1,56%	788 424 kr	280 000
Stadshypotek	2025-09-30	2,25%	1 343 500 kr	60 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,04%	2 755 561 kr	100 000
Stadshypotek	2030-06-01	1,63%	1 933 084 kr	70 000
			6 820 569 kr	510 000

Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer) 5 802 145 kr

Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår) 1 018 424 kr

Räntekostnaden för kommande räkenskapsår beräknas bli 102 695 kr

Genomsnittlig ränta vid årets utgång 1,62%



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 728 891	2 728 095	2 784 538	2 736 345	2 705 000
Årsavgift, kr/kvm (bostadsrätter)	796	796	796	810	805
Hyra, kr/kvm (hyreslokaler) * / ***	286	302	363	354	354
Uppvärmning, kr/kvm	138,78	117,08	149,33	158,87	155,55
Elförbrukning, kr/kvm	36,91	37,84	37,84	34,07	33,23
Vatten, kr/kvm	52,45	49,16	63,35	55,01	64,25
Sophantering, kr/kvm **	8,76	12,59	14,72	10,04	9,57
Räntekostnad, kr/kvm	29,39	31,78	32,69	34,78	42,00
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	329,63	297,41	305,52	321,27	918,00
Taxeringsvärde, kr/kvm	9 362	9 362	9 362	8 149	8 149
Behållning yttre fond, kr/kvm	362	378	282	141	340
Avskrivning, kr/kvm	93	93	93	93	93
Årets resultat, kr	401 197	154 636	683 184	138 924	-1 392 000
Total låneskuld, kr	6 820 569	7 330 569	7 840 569	8 350 569	8 859 984
Belåning, kr/kvm	1 811	1 946	2 081	2 217	2 352
Balansomslutning, kr	10 091 318	10 242 605	10 498 195	10 461 965	10 793 000
Soliditet, %	24%	20%	18%	12%	10%
Likviditet, %	132%	258%	279%	194%	126%

Samtliga kvm-kostnader i ovan tabell avser föreningens totala kostnader, dvs både bostadsrättslägenheter och hyreslokaler medräknat.

*Under 2020-2021 har föreningen på förfrågan sänkt hyran för affärslokalen pga Covid.

**Snittet är beräknat efter avräkning av intäkter från Brf Holmen, vilka betalar procentuellt för användandet av föreningens miljörum.

*** Lokalhyresintäkter utgjorde 2021 6,5% av föreningens intäkter, jmf. 2020 6,9%.

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

Soliditet: Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

-Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

I och med att detta ändrats blir också föreningens likviditet förändrad rent statistikmässigt, då man tidigare inte redovisat kommande års omsättningar, samt att kommande års låneomskrivningar tidigare år varit inbakad i de långfristiga skulderna.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	76 880	1 423 061	393 978	154 636
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-457 711	457 711	
Balanseras i ny räkning			154 636	-154 636
Årets resultat				401 196
Belopp vid årets utgång	76 880	1 365 350	606 325	401 196

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	606 325 kr
Årets resultat	401 196 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-400 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	160 256 kr
Summa	767 777 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	767 777 kr
-------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

AVSKRIVNINGSTIDER

Komponent	Avskrivningstid	Procent/år
Mark (konstantvärde, skrivs ej av)		
Ombyggnad (fasader, stambyte och fönster)	42 år	2,37%



RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	2 728 891	2 728 095
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 728 891	2 728 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 241 699	-1 120 353
Löpande underhåll		-277 181	-353 169
Planerat underhåll		-160 257	-457 711
Övriga kostnader	3	-52 448	-40 798
Personalkostnader	4	-46 916	-45 831
Fastighetsskatt		-92 110	-89 510
Avskrivningar	5	-350 028	-350 028
Summa rörelsekostnader		-2 220 639	-2 457 400
Rörelseresultat		508 252	270 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 668	3 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 724	-119 716
Summa finansiella poster		-107 056	-116 059
Resultat efter finansiella poster		401 196	154 636
Resultat före skatt		401 196	154 636
Årets resultat		401 196	154 636

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		7 668 354	8 018 382
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 668 354	8 018 382
Summa anläggningstillgångar		7 668 354	8 018 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 030	20 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 456	46 442
Summa kortfristiga fordringar		68 486	67 234
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 354 478	2 156 989
Summa kassa och bank		2 354 478	2 156 989
Summa omsättningstillgångar		2 422 964	2 224 223
SUMMA TILLGÅNGAR		10 091 318	10 242 605

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	76 880	76 880
Fond för yttre underhåll	1 365 350	1 423 061
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 442 230</i>	<i>1 499 941</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	606 325	393 978
Årets resultat	401 196	154 636
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 007 521</i>	<i>548 614</i>
Summa eget kapital	2 449 751	2 048 555
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 802 145	6 820 569
Summa långfristiga skulder	5 802 145	6 820 569
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 018 424	510 000
Inre fond (årlig avsättning 44.840 kr)	330 266	308 478
Leverantörsskulder	160 973	254 644
Övriga skulder	99 413	86 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 346	214 182
Summa kortfristiga skulder	1 839 422	1 373 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 091 318	10 242 605

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter	2021	2020
	Årsavgifter	2 500 804	2 500 902
	Hysesintäkter lokaler	178 494	189 011
	Årsavgift förråd	1 200	1 548
	Pantförskrivningsavgift	2 847	2 841
	Överlåtelseavgift	8 323	7 095
	Övernattningslägenhet	300	150
	Faktureringsavgift	1 000	600
	Intäkt sopor brf Holmen	35 776	25 811
	Öres och kronutjämning	147	137
	Summa	2 728 891	2 728 095

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	OVK	0	-5 028
	Snö och halkbekämpning	-23 438	0
	Fastighetsel	-139 042	-142 545
	Fjärrvärme	-522 771	-441 024
	Vatten och avlopp	-197 594	-185 173
	Sophantering	-68 772	-73 230
	Fastighetsförsäkring	-34 208	-31 208
	Tv-avgifter	-30 643	-30 514
	Teknisk förvaltning	-135 000	-135 000
	Ekonomisk förvaltning	-62 256	-62 256
	Revision	-11 375	-14 375
	Energideklaration	-16 600	0
	Summa	-1 241 699	-1 120 353

Not 3	Övriga kostnader	2021	2020
	Övriga fastighetskostnader	-28 127	-28 564
	Förbrukningsmaterial	-4 838	-4 908
	Kreditupplysning	-1 225	-1 575
	Hemsida	0	-1 253
	Lämnade bidrag och gåvor	-6 383	0
	Ritnings och kopieringskostnader	-2 511	-2 998
	Bankkostnader	-1 500	-1 500
	Kontorsmaterial, skrivare	-7 864	0
	Summa	-52 448	-40 798

Not 4	Löner och andra ersättningar	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-35 700	-34 874
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-35 700</i>	<i>-34 874</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-11 216	-10 957
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-46 916</i>	<i>-45 831</i>

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2021	2020
	Byggnad	1 077 500	1 077 500
	Ackumulerade avskrivningar	-1 077 500	-1 077 500
	Mark	325 000	325 000
	Ombyggnad	14 747 227	14 747 227
	Ackumulerade avskrivningar	-7 053 845	-6 703 817
	Årets avskrivningar	-350 028	-350 028
	Anslutningsavgift	253 000	253 000
	Ackumulerade avskrivningar	-253 000	-253 000
	Inventarier	7 286	7 286
	Ackumulerade avskrivningar	-7 286	-7 286
	Summa	7 668 354	8 018 382

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 581 020	13 581 020
	Summa ställda säkerheter	13 581 020	13 581 020

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF STENBOCKEN

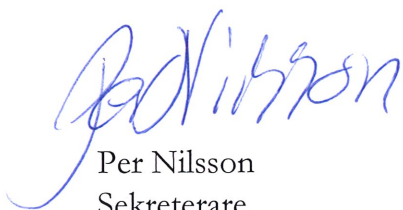
Karlskrona 2022-03-31



Göran Eklund
Ordförande



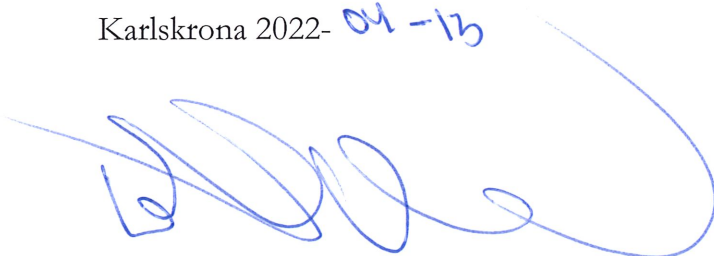
Conny Bingström
Vice ordförande



Per Nilsson
Sekreterare

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Karlskrona 2022- 04-13



Berit Danielson
Ekonomitjänst B Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenbocken, 735000-1983

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stenbocken för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenbocken för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022	2021	2020	2020	2019
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3023	Hysesintäkter lokaler/förråd	239 301	233 464	189 011	233 464	226 664
3020	Årsavgifter	2 545 488	2 545 488	2 501 039	2 545 488	2 500 557
3250	Hysesintäkter övernattningsrum	3 000	3 000	150	3 000	16 950
3590	Övriga fakturerade kostnader (sopd	25 000	25 000	25 811	25 000	23 117
3540	Påminnelseavgifter	0	0	600	0	1 988
8310	Ränteintäkter	4 000	4 000	3 657	4 000	4 172
3220	Pantförskrivningsavgifter	2 200	2 200	2 841	2 200	2 844
3290	Överlåtelseavgift	8 000	8 000	7 095	8 000	10 618
3016	Hysesintäkter övriga objekt	0	0	1 548	0	1 800
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
Summa intäkter		2 782 528	2 776 691	2 731 752	2 776 691	2 788 709

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	5 000	5 000	0	5 000	0
4140	Obligatoriska besiktningar	20 000	20 000	0	20 000	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	20 000	20 000	5 028	20 000	650
Obligatoriska besiktningar		45 000	45 000	5 028	45 000	650
4780	Fastighetsskötsel	150 000	135 000	135 000	135 000	135 000
4781	Ekonomisk Förvaltning	66 000	63 000	62 256	63 000	62 256
5164	Snöröjning	25 000	30 000	0	30 000	7 500
Summa skötsel och ekonomisk förvaltning		241 000	228 000	197 256	228 000	204 756
4234	Tvättutrustning	20 000	10 000	10 356	5 000	13 117
4301	Löpande reparationer	100 000	200 000	342 813	200 000	262 997
4302	Försäkringsärenden	300 000	0	0	0	0
4501	Planerat underhåll	0	0	457 711	0	38 331
4611	Fastighetsel	150 000	135 200	142 545	135 200	128 788
4623	Fjärrvärme	500 000	500 000	441 024	500 000	469 191
4630	Vatten och avlopp	200 000	184 500	185 173	184 500	199 045
4640	Sophantering <i>inkl ev container</i>	80 000	65 000	73 230	65 000	69 362
4643	Hyra sopcontainer	2 000	2 000	0	2 000	0
4711	Fastighetsförsäkring	40 000	37 000	31 208	37 000	36 559
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32 000	30 000	30 514	30 000	30 078
4800	Fastighetsskatt/avgift	90 000	84 000	89 510	84 000	83 810
5190	Övriga fastighetskostnader	30 000	10 000	28 564	10 000	34 067
5460	Förbrukningsmaterial	10 000	10 000	4 908	10 000	4 673
5901	Hemsida	1 500	0	1 253	0	0
6061	Kreditupplysning	2 000	1 500	1 575	1 500	1 925
6110	Kontorsmaterial	1 000	1 000	0	1 000	0
6450	Möteskostnader	10 000	500	0	500	3 482
6490	Registreringskostnader Bolagsverket	1 000	1 000	0	1 000	2 000
6520	Ritnings och kopieringskostnader	3 500	2 000	2 998	2 000	2 145
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	0
Driftskostnader		1 573 500	1 274 200	1 843 382	1 269 200	1 379 570
6570	Bankavgifter	2 000	1 500	1 500	1 500	1 312
8410	Låneräntor	123 000	123 000	119 716	123 000	123 023
8423	Räntekostnader för skatter och avg	0	0	0	0	111
Summa bank-, och räntekostnader		125 000	124 500	121 216	124 500	124 446
6410	Arvode styrelse och förtroendevald	31 000	31 000	34 874	31 000	29 575
7510	Arbetsgivaravgifter	9 500	9 430	10 957	9 430	7 500
6421	Revisionsarvode	9 000	9 000	14 375	9 000	9 000
Summa arvode och revision		49 500	49 430	60 206	49 430	46 075

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022	2021	2020	2020	2019
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
	Avsättning till inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
	Summa avsättning inre fond	-44 461	-44 461	0	-44 461	0
	Resultat före avsättning till yttre fond samt	792 989	1 100 022	504 664	1 105 022	1 033 212
<i>Från detta belopp avgår årlig amortering om 510 000kr/år</i>						
7821	Avskrivningar byggnad	350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
	Summa avskrivningar	350 028	350 028	350 028	350 028	350 028
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	430 000	400 000	0	400 000	0
	Summa avsättning yttre fond	430 000	400 000	0	400 000	0
Överskott / Underskott		12 961	349 994	154 636	354 994	683 184
Summa kostnader		2 782 528	2 776 691	2 731 752	2 776 691	2 788 709

Angående konto 7821, avskrivning byggnad

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet. Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning.

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

ÄGARE

Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt till medlemmarna. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare)

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening har (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.



HUR FUNGERAR EKONOMIN

En bostadsrättsförening skall själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på boendet, bor man till självkostnadspris. Ju mer föreningens medlemmar sköter själva, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse – framförallt de ekonomiska – på bästa sätt.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring.

Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse.

Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset.

Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



[illegible]

[illegible]



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter